

# Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

σε ακίνητο εκτός σχεδίου, στη θέση "Μπουρμπουτσάνα"  
Δήμος Κρωπίας, Περιφέρεια Αττικής,  
Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (ΑΤΗ07)

Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.

Νοέμβριος 2022

### Quality information

Prepared by	Checked by	Verified by	Approved by
Γεώσφαιρα ΕΕ	AECOM SA Περσεφόνης 47-49 11854 Αθήνα Ελλάδα aecom.com	Πάνος Μέτσης Project Manager	Στέλλα Φοξ Country Manager

### Revision History

Revision	Revision date	Details	Authorized	Name	Position
R00	04/10/2022	Αρχική Υποβολή			
R01	18/11/2022	Διορθώσεις			

### Distribution List

# Hard Copies PDF Required Association / Company Name


Εκπονήθηκε για:

Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.

Εκπονήθηκε από:

**AECOM S.A**

Περσεφόνης 47-49

11854

Αθήνα

Ελλάδα

T: +30 210 9227080-2; +30 210 3611203

[aecom.com](http://aecom.com)

©2022 AECOM S.A. All Rights Reserved.

This document has been prepared by AECOM S.A (“AECOM”) for sole use of our client (the “Client”) in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and the terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.

Quality information

Table of Contents

Φάση 1 Ανάλυση	8
1. Εισαγωγή.....	8
1.1 Στοιχεία Σχεδίου.....	8
1.1.1 Ορισμοί.....	8
1.1.2 Προσανατολισμοί.....	9
1.1.3 “GR for Growth”.....	10
1.2 Αίτημα του Φορέα Ανάπτυξης – Επενδυτικό Σχέδιο.....	12
1.3 Έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε).....	14
1.4 Θεσμικό Πλαίσιο.....	14
1.5 Αντικείμενο της μελέτης.....	16
1.6 Ομάδα Μελέτης.....	18
2. Περιοχή Μελέτης.....	19
2.1 Χαρακτήρας ευρύτερης περιοχής – Μεγέθη.....	19
2.2 Γενικά Στοιχεία Δήμου.....	21
2.3 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά Δήμου.....	21
2.4 Εγκατεστημένες Χρήσεις γης.....	22
2.5 Δημογραφικά Στοιχεία.....	27
2.6 Οικονομία - Απασχόληση.....	27
2.7 Κοινωνικές Υποδομές.....	29
2.7.1 Υποδομές Υγείας.....	29
2.7.2 Δομές Κοινωνικής Φροντίδας.....	29
2.8 Παιδεία.....	29
2.9 Πολιτισμός – Κοινωνικοί Σύνδεσμοι.....	29
2.10 Αθλητισμός.....	30
2.11 Ιστορικά στοιχεία – Αρχιτεκτονική παράδοση.....	31
3. Ανάδραση προς τον υπερκείμενο Χωροταξικό σχεδιασμό.....	33
3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης.....	33
Συμπεράσματα σχετικά με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.....	37
3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία.....	38
Συμπεράσματα σχετικά με το Ε.Π.Χ.Σ. για τη Βιομηχανία.....	44
3.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ).....	44
Συμπεράσματα σχετικά με το Ρ.Σ.Α.....	45
4. Ισχύον Θεσμικό Πολεοδομικό Καθεστώς.....	47
4.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	47
4.2 Δασικός Χάρτης.....	48
4.3 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μεσογείων.....	50
4.4 Λοιπές Διατάξεις (Ν. 4759/2020, ΠΔ 23/1987, Ν.4933/2022).....	57
Φάση 2 Αναγνώριση	59
5. Υφιστάμενη Κατάσταση.....	59
5.1 Περιοχή Επέμβασης – ΑΤΗ07.....	62
5.2 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά ακινήτου.....	63
5.3 Γεωμετρικά Χαρακτηριστικά ακινήτου.....	64
5.4 Ελληνικό Κτηματολόγιο.....	66
5.5 Ευρύτερη περιοχή.....	66
5.4.1 Αρχαιολογικοί χώροι – μνημεία.....	70
5.4.2 Περιοχές προστασίας Υμηττού.....	72

5.6	Δίκτυα Υποδομής.....	74
5.6.1	Οδικό Δίκτυο .....	74
5.6.2	Σιδηροδρομικό Δίκτυο .....	76
5.6.3	Διεθνής Αερολιμένας «Ελευθέριος Βενιζέλος» .....	76
5.6.4	Δίκτυο Ύδρευσης.....	77
5.6.5	Δίκτυο Αποχέτευσης.....	79
5.6.6	Δίκτυο Φυσικού Αερίου.....	81
5.6.7	Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών .....	82
5.6.8	Δίκτυο Ηλεκτρικής Ενέργειας.....	82
5.6.9	Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων .....	83
5.7	Γεωλογία.....	84
Φάση 3 Πρόταση 86		
6.	Εναλλακτικά Σενάρια Αξιοποίησης Ακινήτου .....	86
6.1	Σενάριο 0: Μηδενική Ανάπτυξη (do nothing) .....	86
6.2	Σενάριο 1: Έντονη Ανάπτυξη - Αξιοποίηση με ΕΣΧΑΣΕ με εξάντληση των Συντελεστών 86	
6.3	Σενάριο 2: Ήπια Ανάπτυξη - Αξιοποίηση με ΕΣΧΑΣΕ με μειωμένους συντελεστές.....	90
6.4	Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων .....	93
6.4.1	Κριτήρια Αξιολόγησης.....	93
6.4.2	Πολεοδομικά κριτήρια.....	93
6.4.3	Ποιοτικά κριτήρια.....	94
6.4.4	Αξιολόγηση – Επιλογή Σεναρίου Ανάπτυξης .....	95
6.5	Λοιπά Θέματα Πρότασης Ανάπτυξης .....	96
6.5.1	Οδικό Δίκτυο .....	96
6.5.2	Πυρόσβεση.....	96
6.5.3	Ασφάλεια .....	97
7.	Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης .....	99
7.1	Γενικά .....	99
7.2	Τεκμηρίωση Χωρικού Προορισμού .....	99
7.3	Πρόταση Χωρικού Προορισμού – Δομημένο περιβάλλον .....	100
7.4	Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών.....	104
7.5	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης .....	105
7.5.1	Γενικοί όροι και περιορισμοί .....	105
7.5.2	Αιτούμενοι ειδικοί όροι και περιορισμοί: .....	105
7.6	Γεωμορφολογία και μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας .....	106
8.	Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΣΧΑΣΕ .....	107
8.1	Φορέας Εφαρμογής .....	107
8.2	Απαιτούμενο Πλαίσιο έργων, μελετών κλπ .....	107
8.3	Μελέτες.....	108
8.4	Χρονοδιάγραμμα.....	109
8.5	Προϋπολογισμός.....	110
9.	Συμπεράσματα.....	111
10.	Βιβλιογραφία.....	113
10.1	Θεσμικό Πλαίσιο .....	113
10.2	Ιστοσελίδες .....	113
11.	Παραρτήματα .....	115
11.1	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I Βασικά στοιχεία φακέλου.....	115
11.2	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II Βεβαιώσεις.....	115

11.3	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ Υποστηρικτικές Μελέτες .....	115
11.4	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV Φωτογραφική τεκμηρίωση.....	115

## Εικόνες

Εικόνα 1	Σχηματική απεικόνιση των Φάσεων της Βιομηχανικής Επανάστασης .....	9
Εικόνα 2	Ο πρώτος κόμβος Data Center στην ανατολική Αττική .....	12
Εικόνα 3	Κωδικές ονομασίες των εγκαταστάσεων Data Centers .....	13
Εικόνα 4	Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο του Νομού Αττικής .....	20
Εικόνα 5	Χωροθέτηση του Data Center ATH07 στο επίπεδο των όμορων Δήμων της Αττικής .....	20
Εικόνα 6	Το Data Center ATH07 στα όρια του Δήμου Κρωπίας .....	21
Εικόνα 7	Οριοθετημένη περιοχή NATURA στα δυτικά του Δήμου Κρωπίας .....	22
Εικόνα 8	Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018) .....	23
Εικόνα 9	Εδαφοκαλύψεις γης Στο Δήμος Κρωπίας (πηγή: Corine Land Cover 2018) .....	24
Εικόνα 10	Πίνακας εδαφοκαλύψεων (πηγή: Corine Land cover 2018) .....	25
Εικόνα 11	Ποσοστό εδαφοκαλύψεων Δήμου Κρωπίας (πηγή: Corine Land Cover 2018) .....	26
Εικόνα 12	Απασχόληση Πληθυσμού Δήμου Κρωπίας - έτος αναφοράς 2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.) .....	28
Εικόνα 13	Απασχολούμενοι στους τομείς παραγωγής στο Δήμο Κρωπίας - έτος αναφοράς 2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.) .....	28
Εικόνα 14	Το 1ο Δημοτικό σχολείο Κρωπίας .....	32
Εικόνα 15	Πύλες-Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008) .....	34
Εικόνα 16	Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008) .....	35
Εικόνα 17	Νέο Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας-Αττικής (πηγή: Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014) .....	46
Εικόνα 18	Απόσπασμα χάρτη Γ.Π.Σ. και θέση ακινήτου .....	47
Εικόνα 19	Απόσπασμα Δασικού χάρτη (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο) .....	49
Εικόνα 20	Απόσπασμα χάρτη ΖΟΕ Μεσογείων .....	57
Εικόνα 21	Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο .....	59
Εικόνα 22	Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο .....	60
Εικόνα 23	Θέση επένδυσης σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή και τις χρήσεις γης (Ζώνη 500μ και 1000μ) .....	61
Εικόνα 24	Τοπογραφικό Διάγραμμα ακινήτου .....	64
Εικόνα 25	Απόσπασμα από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου .....	66
Εικόνα 26	Απόσπασμα χάρτη Γ.Υ.Σ. με αριθμό 9456_7, έτος φωτοληψίας 1985-1986 .....	67
Εικόνα 27	Δορυφορική εικόνα έτους 2001 (πηγή: Google earth) .....	67
Εικόνα 28	Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2007-2009 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο) .....	68
Εικόνα 29	Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2010-2011 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο) .....	68
Εικόνα 30	Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2015-2016 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο) .....	69
Εικόνα 31	Δορυφορική εικόνα έτους 2021 (πηγή: Google earth) .....	69
Εικόνα 32	Θέσεις αρχαιολογικών χώρων και μνημείων σε άμεση γειτνίαση (πηγή: Αρχαιολογικό κτηματολόγιο) .....	72
Εικόνα 33	Ζώνες προστασίας ορεινού όγκου Υμηττού (πηγή: ΦΕΚ 187/Δ/2011) .....	73
Εικόνα 34	Οι κύριες οδικές αρτηρίες σε γειτνίαση με την περιοχή επέμβασης .....	75
Εικόνα 35	Η περιοχή επέμβασης σε γειτνίαση με το Αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος" .....	77
Εικόνα 36	Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης – εναλλακτική 178	
Εικόνα 37	Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης – εναλλακτική 278	
Εικόνα 38	Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση – εναλλακτική 1 .....	80
Εικόνα 39	Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση – εναλλακτική 2 .....	80
Εικόνα 40	Έλλειψη προγραμματισμού έργων δικτύου φυσικού αερίου .....	81
Εικόνα 41	Ο αγωγός υψηλής πίεσης Φυσικού Αερίου .....	82
Εικόνα 42	Χάρτης ηλεκτροδοτικού δικτύου και σταθμών Ν. Αττικής (πηγή: ΑΔΜΗΕ, Σεπτέμβρης 2022) .....	83
Εικόνα 43	Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 1 .....	89
Εικόνα 44	Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 2 .....	91

## Tables

**No table of figures entries found.**

## Φάση 1 Ανάλυση

### 1. Εισαγωγή

#### 1.1 Στοιχεία Σχεδίου

##### 1.1.1 Ορισμοί

Τα Κέντρα Δεδομένων (Data Centers) είναι οι εγκαταστάσεις όπου αποθηκεύεται τεράστιος όγκος δεδομένων και υποστηρίζουν την τεχνολογία του cloud, αυτό που στα ελληνικά έχει μεταφραστεί υπολογιστικό νέφος. Με απλά λόγια, η τεχνολογία αυτή εξυπηρετεί τους πολίτες και τις επιχειρήσεις που αντί να αποθηκεύουν τα δεδομένα τους στον υπολογιστή τους ή σε κάποιον server, θα χρησιμοποιούν την εφαρμογή του cloud, η οποία υποστηρίζεται και λειτουργεί χάρη στα data centers.

Σημειώνεται ότι η Ελλάδα είναι η πρώτη στην ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αποκτά data center region (πρόκειται για ένα σύμπλεγμα τριών εγκαταστάσεων data center). Μέχρι τώρα η Microsoft διατηρεί σε λειτουργία Data Centers σε 4 χώρες της Ε.Ε., τη Γερμανία, τη Γαλλία, την Ολλανδία και την Ιρλανδία. Ακόμη, υπό κατασκευή βρίσκονται σε άλλες 3, την Πολωνία, την Ιταλία και την Ισπανία. Η περιοχή data center region, όπως ονομάζονται τα συμπλέγματα Data Centers της Microsoft, χωροθετείται στην περιφέρεια της Ανατολικής Αττικής. Η κατασκευή τριών διακριτών μονάδων επιλέγεται ως λύση για να τηρηθούν οι πολύ αυστηρές προδιαγραφές ασφαλείας και να εξασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία τους ακόμη και σε περίπτωση βλάβης σε ένα εξ αυτών λόγω φυσικής καταστροφής (π.χ. σεισμός) ή άλλον λόγο.

Το όφελος από την επένδυση αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι κινητοποιείται ο μετασχηματισμός πολλών επιχειρήσεων επιτρέποντας τους να εκσυγχρονιστούν και να ενισχύσουν σημαντικά την ανταγωνιστικότητά τους. Δεν είναι τυχαίο ότι τόσο στο εξωτερικό όσο και στην Ελλάδα πολλές μικρομεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις επιλέγουν, αντί των «παραδοσιακών» servers, να αποθηκεύσουν τα ψηφιακά δεδομένα τους στο Cloud. Μέχρι τώρα πολλά από τα δεδομένα του Cloud που προέρχονταν από την Ελλάδα κατέληγαν σε χώρες όπως η Ολλανδία ή η Ιρλανδία. Πλέον θα αποθηκεύονται στα datacenters που θα δημιουργηθούν στη χώρα μας. Η εξέλιξη αυτή έχει αρκετά πλεονεκτήματα, με κυριότερα τα εξής δύο: πρώτον αυξάνεται ο βαθμός ασφάλειας καθώς και αυτό που θα μεταφράζαμε κάπως αδόκιμα στα ελληνικά ως ανθεκτικότητα (από το αγγλικό resilience). Αυτό δεν έχει να κάνει μόνο με το ότι τα ψηφιακά αρχεία του cloud θα βρίσκονται επί ελληνικού εδάφους αλλά και με την εξάλειψη τεχνικών προβλημάτων που είχαν να κάνουν με τη μεταφορά των δεδομένων σε εγκαταστάσεις του εξωτερικού. Και φυσικά οι πληροφορίες που θα αποθηκεύονται στο cloud θωρακίζονται τόσο από τους πολύ αυστηρούς κανόνες που θέτει η ίδια η Microsoft όσο και από το θεσμικό πλαίσιο του GDPR που διασφαλίζει την ιδιωτικότητα στη διακίνηση προσωπικών δεδομένων. Το δεύτερο σημαντικό πλεονέκτημα είναι η αύξηση της ταχύτητας μετάδοσης των δεδομένων που επιτρέπει την ανάπτυξη νέων τεχνολογικών εφαρμογών και την αύξηση της παραγωγικότητας συνολικά για την ελληνική οικονομία. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι η διεύρυνση της χρήσης του Cloud θεωρείται προϋπόθεση για την ανάπτυξη κλάδων που έχουν ταυτιστεί με την 4η βιομηχανική επανάσταση όπως η τεχνητή νοημοσύνη, η ρομποτική, το machine learning και τα «μεγάλα δεδομένα» (big data). Σε κάθε περίπτωση, πολλές ελληνικές επιχειρήσεις που διερευνούσαν το ενδεχόμενο υιοθέτησης του cloud αλλά δίσταζαν λόγω της αποθήκευσης των αρχείων τους σε data centers στο εξωτερικό, θα έχουν πλέον ένα πολύ σημαντικό κίνητρο να κάνουν τη μετάβαση στη νέα εποχή.

Πέρα από τον θετικό αντίκτυπο που έχει η επένδυση στην ελληνική οικονομία, είναι βέβαιο πως η επιλογή της Ελλάδος από τη Microsoft έχει πολλαπλά θετικά οφέλη. Αν και η απόφαση για τη χωροθέτηση των data centers στην Αττική βασίστηκε και σε οικονομικούς λόγους, είναι βέβαιο πως η

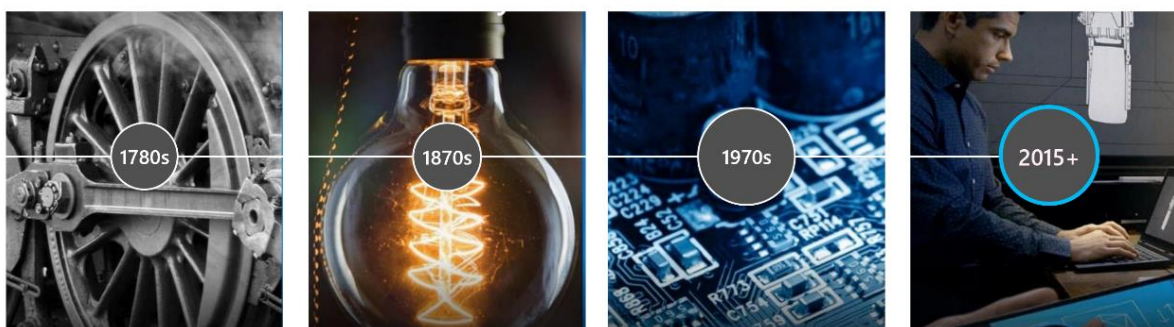


αποθήκευση δεδομένων του Cloud στην Ελλάδα, συμβάλλει στην ενίσχυση του γεωστρατηγικού ρόλου της χώρας μας στην ευρύτερη περιοχή. η εγκατάσταση του συμπλέγματος των Data Centers εντάσσεται στη στρατηγική συμφωνία Gr for Growth η οποία περιλαμβάνει πολλές ακόμη δράσεις. Η πιο σημαντική είναι η κατάρτιση και πιστοποίηση δεκάδων χιλιάδων εργαζομένων στον ιδιωτικό και τον δημόσιο τομέα, όπως επίσης φοιτητών και ανέργων. Συγκεκριμένα, η εταιρεία σχεδιάζει να εκπαιδεύσει πάνω από 20.000 δημοσίους υπαλλήλους και 20.000 από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Στόχος είναι να καταρτιστούν συνολικά 100.000. Ακόμη, υπό εξέλιξη βρίσκεται συνεργασία μεταξύ της Microsoft και του Υπουργείου Πολιτισμού με στόχο την ανάδειξη της πολιτιστικής μας κληρονομιάς μέσω ψηφιακών εφαρμογών που αξιοποιούν την τεχνητή νοημοσύνη και την επαυξημένη πραγματικότητα (augmented reality) στην Αρχαία Ολυμπία.

### 1.1.2 Προσανατολισμοί

Η πρώτη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με την εφεύρεση των ατμομηχανών. Η δεύτερη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με την ανακάλυψη του ηλεκτρικού ρεύματος που αρχίζει να χρησιμοποιείται ευρέως σε πολλές εφαρμογές, εμφανίζονται οι πρώτοι ηλεκτροκινητήρες, οι ηλεκτρογεννήτριες, ο τηλεγράφος, το τηλέφωνο και ο ηλεκτρικός λαμπτήρας. Η τρίτη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με τη εφεύρεση της πληροφορικής και των αυτοματισμών. Η εφεύρεση και η χρήση του τρανζίστορ, της λυχνίας και των μικροτσιπ, δημιουργούν απεριόριστες δυνατότητες σε πολλές ηλεκτρονικές εφαρμογές. Η πληροφορική, οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές, τα ηλεκτρονικά κυκλώματα, οι μηχανές CNC (Computer Numerical Control), τα λογισμικά CAD-CAM και γενικά η νέα ηλεκτρονική εποχή, που σιγά σιγά αρχίζει να γίνεται ψηφιακή, εισβάλλει δυναμικά σε κάθε παραγωγική διαδικασία, επιταχύνοντας ακόμη περισσότερο τον αυτοματισμό της μαζικής παραγωγής.

Η τέταρτη Βιομηχανική επανάσταση ξεκίνησε πρόσφατα ως αποτέλεσμα του Internet of Things (IoT). Το IDC (International Data Corporation) προβλέπει ότι ως το 2025 θα υπάρχουν 41.6 billion IoT συνδεδεμένες συσκευές που θα παράγουν 79.4 zettabytes (ZB) δεδομένων.



Εικόνα 1 Σχηματική απεικόνιση των Φάσεων της Βιομηχανικής Επανάστασης

Καθώς το Internet of Things (IoT), η τεχνητή νοημοσύνη, το 5G και άλλες αναδυόμενες τεχνολογίες εκσυγχρονίζουν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες εταιριών η ζήτηση υπολογιστική ισχύ αυξάνεται θεαματικά και η δημιουργία Κέντρων Δεδομένων (Data Centres – DC) είναι αναγκαία για να εξυπηρετήσει τη ζήτηση.

Τα Data Centers ή Κέντρα Δεδομένων είναι προηγμένα συστήματα υπολογιστικών μονάδων που υποστηρίζουν αποθηκευτικές και τηλεπικοινωνιακές ανάγκες. Στεγάζονται σε χώρους με το υψηλότερο τεχνολογικά επίπεδο εξυπηρέτησεων, εξοπλισμού και ασφάλειας. Στους χώρους αυτούς – κτίρια φιλοξενούνται ηλεκτρονικοί υπολογιστές που αγγίζουν την αιχμή της τεχνολογίας και αποθηκεύουν, διαχειρίζονται και διαχέουν σε κάθε εξουσιοδοτημένη ζήτηση, πληροφορίες που αφορούν απλά ή ευαίσθητα δεδομένα, τηλεπικοινωνιακά στοιχεία, κόμβους διαδικτυακούς κλπ.

Ο ευαίσθητος και λεπτός τους ρόλος απαιτεί σχολαστική τήρηση «υγείας και ασφάλειας» των συστημάτων. Στο πλαίσιο αυτό υποστηρίζονται από:

**A.** Εσωτερικά συστήματα ελέγχου της θερμοκρασίας, της υγρασίας του σημείου υγροποίησης κλπ. και

**B.** Εξωτερικά συστήματα ελέγχου ηλεκτροδότησης, πλημμύρας, φωτιάς, θερμοκρασίας, εξαερισμού, κλοπών κλπ

**Γ.** Από έξυπνα «εργαλεία» διαχείρισης και ανάπτυξης κυβερνοασφάλειας έναντι κακόβουλων επιθέσεων και ασφάλειας δεδομένων, συνεπεία ασύμμετρων καταστροφών.

Η Στρατηγική επένδυση που προωθείται αποτελεί ουσιαστικά ένα πλαίσιο ανάπτυξης τριών Στρατηγικών Επενδύσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά η κάθε μία. Στο σύνολό τους και οι τρεις εγκαταστάσεις αποτελούν τα βασικά μέρη ενός οργανικού συστήματος αποθήκευσης και διαχείρισης δεδομένων και επικοινωνιών.

Η περιοχή ανάπτυξης του σχεδίου εστιάζει στην Ανατολική Αττική αξιοποιώντας την νευραλγική θέση στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Η επένδυση αξιοποιεί και αναπτύσσεται σε 3 (τρία) ξεχωριστά σημεία, στους Δήμους Σπάτων – Αρτέμιδος και Κρωπίας. Πρόκειται για αυτοτελείς μονάδες που αποτελούν ενιαίο σύμπλεγμα απαραίτητο στο σύνολό του για τη λειτουργία του κόμβου.

### 1.1.3 “GR for Growth”

Η Microsoft Corp. ανακοίνωσε την 5/10/2020 την πρωτοβουλία της “GR for Growth”, για μία σημαντική τεχνολογική δέσμευση στην Ελλάδα, η οποία θα υποστηρίξει τους πολίτες, την κυβέρνηση και τις επιχειρήσεις σε όλα τα επίπεδα, μέσω της τεχνολογίας και νέων πόρων που δημιουργούν πρόσθετες ευκαιρίες ανάπτυξης. Στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας αυτής, η Microsoft ανακοίνωσε την πρόθεσή της να κατασκευάσει νέα Κέντρα Δεδομένων στην Ελλάδα, προσθέτοντας τη χώρα στον παγκόσμιο χάρτη cloud υποδομών της Microsoft – το μεγαλύτερο του κόσμου - διασφαλίζοντας έτσι πρόσβαση σε επιχειρησιακού επιπέδου υπηρεσίες Cloud «χαμηλής υστέρησης». Ταυτόχρονα, για να υποστηρίξει τους Έλληνες πολίτες στους επαγγελματικούς και αλλά και προσωπικούς τους στόχους, η Microsoft ανακοίνωσε την πρόθεσή της να εκπαιδεύσει στις ψηφιακές δεξιότητες ένα ανθρώπινο δυναμικό 100.000 πολιτών μέχρι το 2025.

Η ανακοίνωση ανοίγει το δρόμο σε εγχώριες επιχειρήσεις κάθε μεγέθους, start ups και φορείς να επωφεληθούν από τις δυνατότητες του Υπολογιστικού Νέφους, διατηρώντας τα υψηλότερα επίπεδα κυβερνοασφάλειας, παραμονής των δεδομένων στη χώρα και κανονιστικής συμμόρφωσης.

Ο πρώτος Data Center κόμβος της Ελλάδας εντάσσεται στον παγκόσμιο χάρτη περιοχών Cloud της Microsoft, που περιλαμβάνει 63 περιοχές, με το Microsoft Azure διαθέσιμο σε 140 χώρες και θα δώσει στις εταιρίες τοπικά πλήρη πρόσβαση στη λίστα υπηρεσιών cloud της Microsoft με αξιοπιστία:

**Microsoft Azure:** Διευρυμένες υπηρεσίες Cloud που περιλαμβάνουν υπηρεσίες computing, networking, databases, analytics, AI και IoT.

**Microsoft 365:** Το cloud παραγωγικότητας που περιλαμβάνει τις καλύτερες εφαρμογές παραγωγικότητας ενσωματωμένες σε υπηρεσίες Cloud και διαθέσιμες ως μέρος μιας ανοιχτής πλατφόρμας για εταιρικές διαδικασίες.

**Dynamics 365 and Power Platform:** Η επόμενη γενιά έξυπνων εφαρμογών για επιχειρήσεις που επιτρέπουν στους οργανισμούς να μεγαλώνουν, να αναπτύσσονται και να μετασχηματίζονται για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των πελατών, προσφέροντας νέες ευκαιρίες.

**Κανονιστική συμμόρφωση, ασφάλεια και ιδιωτικότητα:** Η Microsoft διαθέτει πάνω από 90 διαπιστεύσεις και επενδύει 1 δισεκατομμύριο δολάρια κάθε χρόνο στην κυβερνοασφάλεια, σε κάθε βαθμίδα του cloud. Η περιοχή Datacenter της Microsoft στην Ελλάδα θα βοηθήσει τις εταιρίες να συμμορφωθούν με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων της ΕΕ (GDPR) και θα βοηθήσει τους πελάτες να φυλάσσουν τα δεδομένα στην Ελλάδα.

**Βιώσιμη Λειτουργία:** Ως μέρος της παγκόσμιας δέσμευσης της Microsoft για αρνητικό αποτύπωμα άνθρακα μέχρι το 2030, η εταιρία θα βασίζεται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σε ποσοστό 100% για τα Data Centers της μέχρι το 2025.

#### Επισπεύδοντας τον ψηφιακό μετασχηματισμό και την καινοτομία

Ηγέτιδες εταιρίες στην Ελλάδα χρησιμοποιούν ήδη το cloud της Microsoft για διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας τους, βελτιστοποίηση των διαδικασιών τους και αύξηση της ικανοποίησης των πελατών μέσα από ενισχυμένη συνεργασία και υπηρεσίες ανάπτυξης cloud. Σήμερα ανακοινώνουμε ότι οι Alpha Bank, ΔΕΗ, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Eurobank, ΟΤΕ, Τράπεζα Πειραιώς, εξέφρασαν την πρόθεσή τους να χρησιμοποιούν υπηρεσίες Microsoft Cloud όταν θα είναι διαθέσιμες από το νέο Data Center στην Ελλάδα.

Επιπλέον, οι υπηρεσίες cloud της Microsoft θα παίξουν καταλυτικό ρόλο στη δημιουργία νέων τρόπων, διαφύλαξης, ανάδειξης και έκφρασης της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Στο πλαίσιο του Προγράμματος AI for Cultural Heritage, η εταιρία συνεργάζεται με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για να ζωντανέψει την Αρχαία Πόλη της Ολυμπίας με τη χρήση τεχνητής νοημοσύνης και άλλων τεχνολογιών. Η ρεαλιστική τρισδιάστατη αποτύπωση (3D) μνημείων και αρχαίων θα δώσει σε ανθρώπους σε όλους τον κόσμο τη δυνατότητα να τα βιώσουν όπως ήταν σχεδόν 3,000 χρόνια πριν. Το έργο ολοκληρώθηκε το 2021.

#### Εκπαιδύοντας το ανθρώπινο δυναμικό του αύριο

Ο τελευταίος πυλώνας της σημερινής ανακοίνωσης είναι το πλάνο της Microsoft να επεκτείνει τις εργασιακές ευκαιρίες για τοπικούς επαγγελματίες και νέους στα επόμενα πέντε χρόνια. Η Microsoft σκοπεύει να δώσει ώθηση στις ψηφιακές δεξιότητες 100.000 επαγγελματιών του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα καθώς και των φοιτητών με απώτερο σκοπό τον ψηφιακό μετασχηματισμό των δημόσιων και ιδιωτικών οργανισμών. Αυτός ο φιλόδοξος στόχος θα επιτευχθεί στα επόμενα πέντε χρόνια, μέσα από ένα εκπαιδευτικό πρόγραμμα τριών επιπέδων που περιλαμβάνει μαθήματα διαζώσης καθώς και ψηφιακά:

- Εκτεταμένη εκπαίδευση των πελατών και συνεργατών της Microsoft.
- Μία νέα πρωτοβουλία για την εκπαίδευση των δημοσίων υπαλλήλων σε συνεργασία με την κυβέρνηση, καλύπτοντας τις ανάγκες εκσυγχρονισμού και ψηφιοποίησης του δημοσίου τομέα.
- Επέκταση και περαιτέρω επένδυση στο υπάρχον πρόγραμμα με το Re Generation που εστιάζει σε νέους και άνεργους, χρησιμοποιώντας τα εργαλεία εκπαίδευσης των LinkedIn Learning, MS Learn και GitHub.

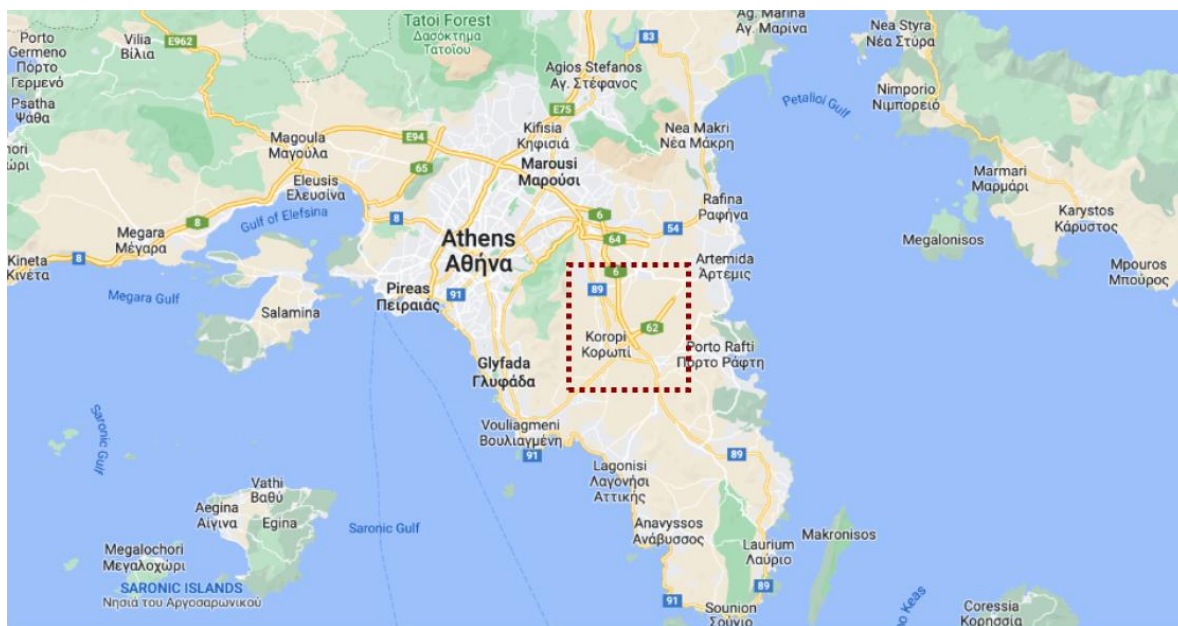
Η πρωτοβουλία “GR for Growth” της Microsoft αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για την Ελλάδα, με την τεχνολογία να αποτελεί τον καταλύτη για την ανάπτυξη, προσφέροντας σε πολίτες και επιχειρήσεις τα εργαλεία και την εξειδίκευση για να καινοτομήσουν και να ευημερήσουν στην ψηφιακή εποχή.

## 1.2 Αίτημα του Φορέα Ανάπτυξης – Επενδυτικό Σχέδιο

Με την υπ' αρ. 8600/7.10.2021 έγινε η αίτηση υπαγωγής και μετέπειτα με την υπ' αρ. 8609/1.2.2022 στην Enterprise Greece έγινε η αίτηση τροποποίησης προς υπαγωγή του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Investment in Data Centres in Greece» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021. Το αίτημα φέρει συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

Συνοπτικά:

Το επιχειρηματικό σχέδιο «Investment in Data Centers in Greece» (Επενδύσεις σε Data Centers στην Ελλάδα) αφορά την κατασκευή/ανάπτυξη νέων Data Centers στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής. Σκοπός αυτού του έργου είναι η δημιουργία μιας περιοχής Microsoft νέφους – του πρώτου κόμβου Data Center στη χώρα. Πρόκειται για ένα σύμπλεγμα τριών (3) κτιρίων Data Centers που χρησιμοποιούνται για την αποθήκευση, διαχείριση και διάδοση της ικανότητας πληροφορικής. Ο βασικός στόχος ενός Κέντρου Δεδομένων είναι η διευκόλυνση του «υπολογιστικού νέφους», η έννοια σύμφωνα με την οποία τα δεδομένα αποθηκεύονται και υποβάλλονται σε επεξεργασία σε μια εγκατάσταση που ανήκει σε τρίτο μέρος. Η γνωστή ζήτηση για Data Centers είναι υψηλή και εάν η Ελλάδα επωφεληθεί από την ανάγκη αυτή και τις ευκαιρίες οικονομικής ανάπτυξης που προκύπτουν τότε θα χρειαστεί να προωθηθούν κατάλληλες τοποθεσίες για να καλύψουν την αντικειμενικά προσδιορισμένη ανάγκη.



Εικόνα 2 Ο πρώτος κόμβος Data Center στην ανατολική Αττική

Για λόγους αναγνώρισης και παρουσίασης του πρώτου κόμβου Data Center της Microsoft στην Ελλάδα, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας GR for Growth, η κάθε διακριτή εγκατάσταση αναγνωρίζεται με τις ονομασίες που φαίνεται στον παρακάτω χάρτη.



Εικόνα 3 Κωδικές ονομασίες των εγκαταστάσεων Data Centers

Η προώθηση αυτού του έργου γίνεται από την Microsoft και συγκεκριμένα τη «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.», που ιδρύθηκε το 2021 ειδικά για την ανάπτυξη και λειτουργία των Data Center στην Ελλάδα. Η εταιρεία διευθύνεται από μια ομάδα τριών έμπειρων στελεχών στον κλάδο, τα οποία θα διασφαλίσουν την ομαλή ανάπτυξη και λειτουργία των Data Centers (Κέντρα Δεδομένων).

Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης για 10 χρόνια έχει υπολογιστεί σε 976.168.800 €, εκ των οποίων κονδυλίων τα 746.548.800 € υπολογίζονται για κεφαλαιουχικές δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης αγοράς γης, κατασκευή κτιρίων και προμήθεια τεχνολογικού εξοπλισμού, ενώ 229.620.000 € υπολογίζονται για λειτουργικές δαπάνες προσωπικού, κόστος, συντήρηση κτιρίων και υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

Η αναμενόμενη τόνωση της απασχόλησης στοχεύει να δημιουργήσει περισσότερες από 100 νέες θέσεις εργασίας υψηλής ποιότητας στην περιοχή.

Η Microsoft έχει προσδιορίσει την χωροθέτηση των Κέντρων Δεδομένων, στην περιοχή των Σπάτων και του Κορωπίου.

Η εγκατάσταση των κέντρων δεδομένων της Microsoft θα δώσει σημαντική ώθηση στην οικονομική ζωή της περιοχής και γενικότερα στην ελληνική αγορά, σε όρους τόνωσης της απασχόλησης, της οικονομίας, της προστασίας του περιβάλλοντος και της συνολικής μεταφοράς τεχνογνωσίας.

**Απασχόληση:** Το έργο θα μειώσει την ανεργία μέσω της δημιουργίας περισσότερων από 100 άμεσων θέσεων εργασίας (35 σε κάθε ένα ανά βάρδια, πάνω από 100 στο σύνολο) υψηλής ποιότητας σε κάθε ένα από τα Κέντρα Δεδομένων, καθώς και πολλές περισσότερες ευκαιρίες απασχόλησης κατά την κατασκευή. Επιπλέον τα Κέντρα Δεδομένων θα φέρουν ακόλουθα αποτελέσματα της αύξησης συνοδών και υποστηρικτικών δραστηριοτήτων είτε στον τομέα των αγαθών είτε στον τομέα των υπηρεσιών.

**Οικονομία:** Η επένδυση θα έχει ισχυρό θετικό αντίκτυπο στην τοπική και εθνική οικονομία. Συγκεκριμένα, το έργο θα δημιουργήσει σημαντικά έσοδα για το κράτος, μέσω του άμεσου εισοδήματος (εταιρικό φορολογικό εισόδημα και κοινωνική συνεισφορά).

**Περιβάλλον:** Τα κέντρα δεδομένων της Microsoft είναι δεσμευμένα στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, επιτυγχάνοντας φιλόδοξες μειώσεις αερίων θερμοκηπίου, αξιοποιώντας την τεχνολογία και την μετάβαση στην ψηφιακή εποχή για την επίτευξη του στόχου να γίνει η Ευρώπη κλιματικά ουδέτερη μέχρι το 2050. Τα Κέντρα Δεδομένων παρέχουν επίσης την κρίσιμη υποδομή για μια ψηφιακή οικονομία, η οποία μειώνει την ανάγκη για ταξίδια, υποστηρίζει δίκτυα ηλεκτρικών οχημάτων και μειώνει τη χρήση φυσικών πόρων. εκπαιδευτικών και μαθητών για την υποστήριξη του ψηφιακού μετασχηματισμού δημόσιων και ιδιωτικών οργανισμών.

### 1.3 Έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε)

Με την με αριθμό 74/2022 απόφαση (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022) η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων αποφάσιστηκε τη ένταξη της Επένδυσης στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021. (Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης είναι μεγαλύτερος των εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων (75.000.000) ευρώ). Ειδικότερα αναφέρεται ότι αποφάσισε:

*«Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «Investment in Data Centres in Greece» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 4864/2021, την ένταξή του στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021 και την απόδοση των κινήτρων: α) του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 παρέχοντας στον επενδυτή τη διακριτική ευχέρεια, ανάλογα με τα δεδομένα, που θα προκύψουν στο πλαίσιο της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και της εν γένει περιβαλλοντικής αδειοδότησης, για την εκ μέρους του χρήση ή μη της δυνατότητας που του παρέχεται από το τελευταίο εδάφιο της περ. γ Τεύχος Β' 3325/28.06.2022 ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ 32953 της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 και β) του άρθρου 9 του ν. 4864/2021, καθώς και την υλοποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, των επιμέρους θεμάτων της επένδυσης, τα οποία αιτείται ο επενδυτής, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και στην υπ' αρ. 394/1.4.22 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας»*

### 1.4 Θεσμικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 4864/2021, για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των ΕΣΧΑΣΕ εφαρμόζεται αναλογικά το νομοθετικό πλαίσιο των ΕΣΧΑΔΑ και συγκεκριμένα οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, η παρ. 2 του άρθρου 13Α και τα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011. Η παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 προβλέπει συγκεκριμένα ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων τα ακόλουθα:

**α) Μελέτη** στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

**Σημειώνεται πως η εκπόνηση της παρούσας Μελέτης τηρεί τις απαιτήσεις του άρθρου 12, παρ. 2α ως προς το περιεχόμενο και τη βασική δομή των τεχνικών προδιαγραφών μελετών**

**ΕΣΧΑΣΕ του Ν.3986/2011, οι οποίες εγκρίθηκαν με την απόφαση 27022/6.6.2017 (Β'1976) του ΥΠΕΝ.**

**β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της ΚΥΑ 107017/2006 (Β' 1225).

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής παρέμβασης και την τελική πρόταση που δίνει την επενδυτική ταυτότητα και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου.

Επιπλέον, καλύπτει τρία επίπεδα αναφοράς, ήτοι:

- το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα του οικείου Καλλικρατικού Δήμου στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης.
- το επίπεδο της ζώνης άμεση επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης εξαιτίας της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν.
- την περιοχή επέμβασης.

Η μελέτη συνοδεύεται από:

- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011, καθώς και το άρθρο 11 παρ. 3<sup>α</sup> του Ν.4759/2020
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017)

Ειδικότερα:

Η Μελέτη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο εκπονείται σύμφωνα με τις διατάξεις:

- α. του Ν.4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237)
- β. των άρθρων 11, 12, 13, της παρ. 2 του άρθρου 13Α και των άρθρων 14 και 14Α του Ν.3986/2011, τα οποία εφαρμόζονται εν προκειμένω αναλογικά
- γ. του Ν. 4608/2019 (ΦΕΚ 66<sup>Α</sup>/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις»
- δ. του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Τα σχετικά Νομοθετήματα έχουν ως σκοπό την βελτίωση του επενδυτικού κλίματος για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, προκειμένου να απλοποιηθούν και να επιταχυνθούν οι διαδικασίες αξιολόγησης και υλοποίησης αυτών και να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου των στρατηγικών επενδυτών.

Ως «Στρατηγικές Επενδύσεις» νοούνται οι επενδύσεις, οι οποίες, λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή την τοπική οικονομία, δύνανται να ενισχύσουν την απασχόληση, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της

Χώρας, σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και αιεφόρου ανάπτυξης, με κύρια χαρακτηριστικά την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την εξωστρέφεια και εξαγωγική δραστηριότητα, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Δυνάμει του Ν.4864/2021 οι Επενδύσεις κατηγοριοποιούνται ανάλογα με την αναμενόμενη δημιουργία κατά βιώσιμο τρόπο νέων Ετησίων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.) και ανάλογα με το οικονομικό μέγεθος του Επενδυτικού σχεδίου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ρυθμίζεται η διαδικασία ωρίμανσης ακινήτων αποδίδοντας σε αυτά συγκεκριμένη βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Η αξιοποίηση των ακινήτων που υπάγονται στις εν λόγω διατάξεις διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Στα ακίνητα αυτά αποδίδεται συγκεκριμένη επενδυτική ταυτότητα μέσω της υπαγωγής του ακινήτου σε μία από τις ευρύτερες κατηγορίες χρήσεων γης και όρων δόμησης και μέσω της θέσπισης ειδικότερων χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών που αποσκοπούν τον έλεγχο της έντασης της κάθε χρήσης. Η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας σε περίπτωση που ακολουθηθεί η διαδικασία των ΕΣΧΑΣΕ κατά τα ανωτέρω γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα. Το ίδιο Διάταγμα καθορίζει και εγκρίνει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου και τους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου.

Με τα ΕΣΧΑΣΕ μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των ιδιωτικών ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Κατά το νόμο (άρθρο 12 παρ. 4 του Ν.3986/2011) ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίηση τους.

## 1.5 Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη έχει βασικό στόχο δια αυτής να καθορίζονται:

- α. Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μια εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης.
- β. Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι προορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.
- γ. Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.
- δ. Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στα οποία μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
- ε. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Από τα παραπάνω, τα στοιχεία α,β,γ και δ αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης, ενώ το ε αφορά την αντίστοιχη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.



Συνοπτικά, η παρούσα μελέτη παρουσιάζει και αξιοποιεί το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λ.π.), ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνει με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά το βέλτιστο χωρικό προορισμό του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λ.π.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

Η μελέτη υποβάλλεται στην Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων προκειμένου να εκδοθεί σχετικό Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ «**Investment in Data Centres in Greece**» - **ATH07**

Στόχος του Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης της κατασκευής και λειτουργίας Κέντρου Δεδομένων (Data Centre) είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού του ακινήτου με παράλληλο καθορισμό συμπληρωματικών ζωνών προστασίας και ανάδειξης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρούσα μελέτη.

**Η παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εξειδικεύεται στην εγκατάσταση στη θέση «Μπουρμπουτσάνα», στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Κρωπίας, με κωδική ονομασία ATH07, η οποία αναπτύσσεται σε άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 65.780,70 τ.μ.**

Παράλληλα, πέρα από την επίτευξη του βασικού στόχου, το σχέδιο διέπεται και από μια σειρά από επιμέρους στόχους οι οποίοι είναι:

- Η εναρμόνιση με τις εθνικές και ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού
- Η διατήρηση, προστασία και ανάδειξη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.
- Η δημιουργία μεγάλης έκτασης κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.
- Ο περιορισμός των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε χαμηλά επίπεδα που να μην αλλοιώνουν σημαντικά το τοπίο της περιοχής επέμβασης.
- Η ανάπτυξη της περιοχής με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι βιώσιμη η επένδυση, αλλά και να υπάρξει όφελος και για την ευρύτερη περιοχή με δημιουργία θέσεων εργασίας.
- Η διαχείριση υδάτινων πόρων με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αυτάρκεια για τους χρήστες του έργου, αλλά και για την επίλυση των προβλημάτων της ευρύτερης περιοχής.
- Η αξιοποίηση σύγχρονων μεθόδων της κυκλικής οικονομίας.
- Εξασφάλιση ενεργειακής αυτονομίας μέσω καινοτόμων και φιλικών προς το περιβάλλον μεθόδων.

## 1.6 Ομάδα Μελέτης

Η παρούσα μελέτη συντάχθηκε από:

### **Ανάδοχος Σύνταξης της μελέτης:**

#### **ΓΕΩΣΦΑΙΡΑ Ε.Ε.**

Βριλησσού 83 Αθήνα 11476  
Τηλ.λ 2106433889, email: geosfair@gmail.com

### **Ομάδα Μελέτης:**

#### **Α. Βασίλειος Σ. Σαπουλίδης,**

Μελετητής Χωροταξικών - Ρυθμιστικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος–Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ  
M.Sc. στο Περιβάλλον UNI.MO.R.E.

#### **Β. Δημήτριος Β. Κατσαρός,**

Μελετητής Πολεοδομικών - Ρυμοτομικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ  
M.Sc. στο Περιβάλλον UNI.MO.R.E.

#### **Γ. Χαράλαμπος Α. Τσουβελεκάκης,**

Μελετητής Περιβαλλοντικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος – Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

#### **Δ. Δέσποινα Β. Σαπουλίδη,**

Μηχανικός Χωροταξίας - Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΠΑΝ.Θ.

#### **Δ. Αιμίλιος Χ. Τσουβελεκάκης,**

Πτυχιούχος πληροφορικής Ο.Π.Α.

#### **Ε. Βασίλειος Δ.Κατσαρός επί πτυχίω**

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ.

## 2. Περιοχή Μελέτης

### 2.1 Χαρακτήρας ευρύτερης περιοχής – Μεγέθη

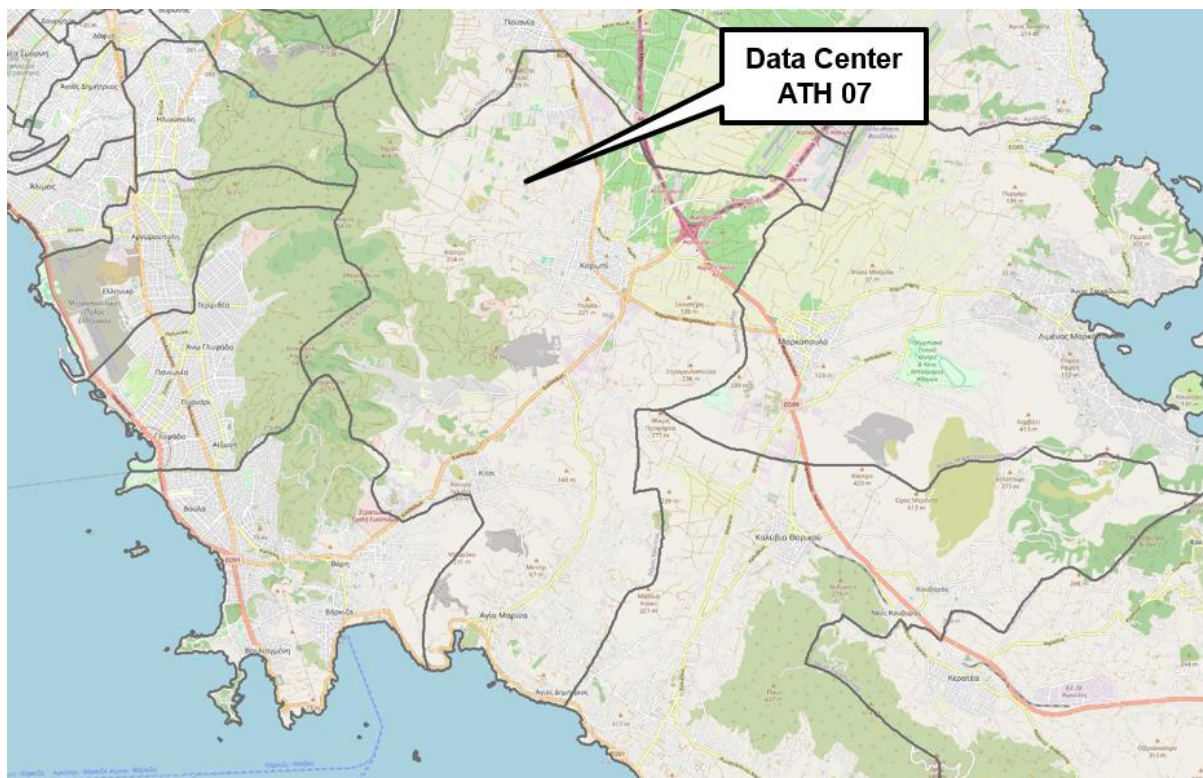
Η ευρύτερη περιοχή που χωροθετείται η περιοχή επέμβασης είναι εντός των Διοικητικών ορίων του Δήμου Κρωπίας. Ο Δήμος Κρωπίας είναι Δήμος της περιφέρειας Αττικής, περιφερειακό διαμέρισμα Αν. Αττικής που διατηρήθηκε ως ήταν με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Σύμφωνα με τη διοικητική ιεραρχία υπάγεται στην Περιφέρεια Ανατολικής Αττικής.

Έδρα του Δήμου είναι το Κορωπί. Το Κορωπί βρίσκεται σε απόσταση 31 χιλιομέτρων ανατολικά των Αθηνών. Περικλείεται από τους Δήμους Παιανίας, Μαρκοπούλου Μεσογαίας, Καλυβίων-Θορικού, Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Γλυφάδας, Αργυρουπόλεως - Ελληνικού, Ηλιουπόλεως, Βύρωνος και τον Σαρωνικό κόλπο. Περιβάλλεται από τις δορυφορικές πόλεις της Παιανίας, των Σπάτων, Μαρκόπουλου Μεσογαίας και Βάρης.

Εντός των διοικητικών του ορίων αναπτύσσονται οικισμοί όπως είναι ο Καρελάς, το Κίτσι, η Αγία Μαρίνα, ο Άγιος Δημήτριος, και λοιπές οικιστικές συγκεντρώσεις.

Ο Δήμος Κρωπίας εκτείνεται από την πεδιάδα Μεσογείων, στις ανατολικές υπώρειες του όρους Υμηττός και εκτείνεται έως τα παράλια του Σαρωνικού. Είναι σε έκταση ο τρίτος μεγαλύτερος Δήμος της Ανατολικής Αττικής και κυρίαρχα καθορίζεται από:

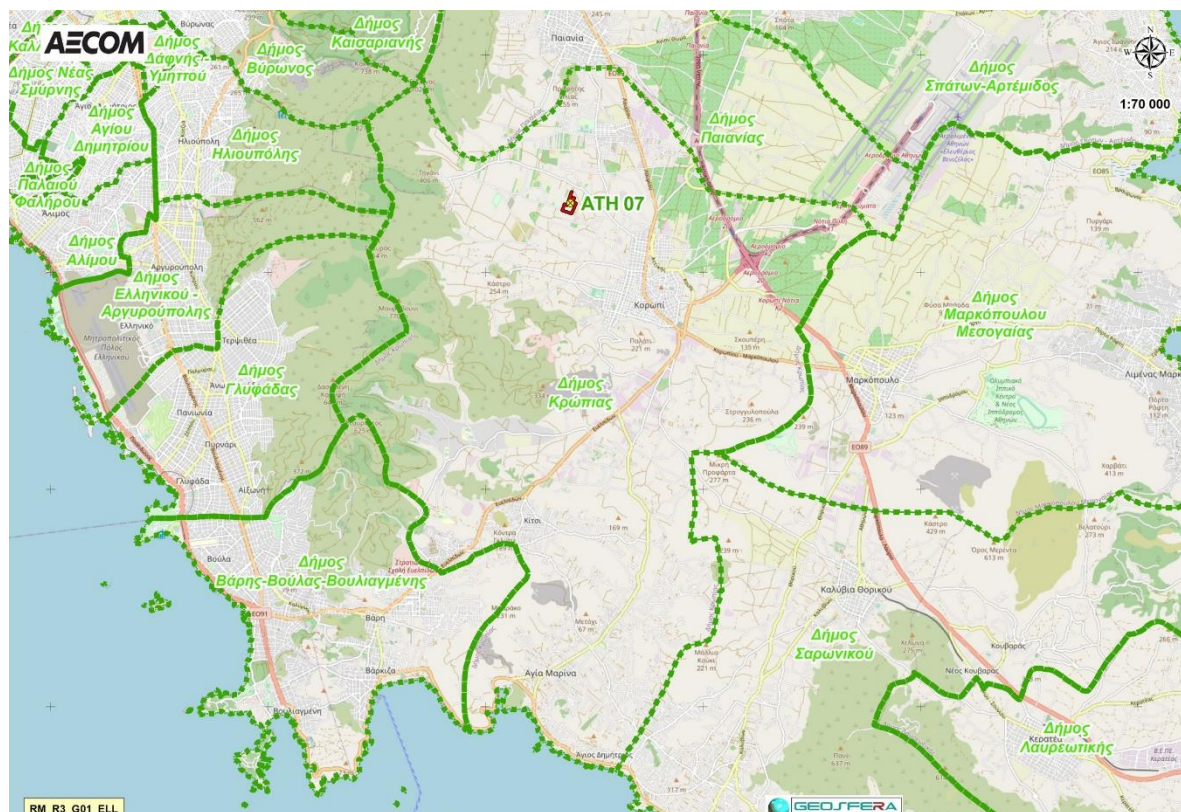
1. τη δεσπόζουσα θέση του, στην πεδιάδα των Μεσογείων και στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Αττικής, η οποία παρά την κρίση των τελευταίων ετών, συνεχίζει να παρουσιάζει έντονους ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης, οικιστικής ανάπτυξης και ανάπτυξης εμπορικών-βιοτεχνικών-βιομηχανικών δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης) και logistics.
2. το παραλιακό του μέτωπο (τρεις βασικές παραλίες μαζί με τα νησάκια: Νησί Ντούνη (αρχαιολογικός χώρος) και το Ποντικονήσι)
3. το ορεινό δασικό οικοσύστημα του Υμητού (Μικρό και Μεγάλο Κλιατόρι, Ραψανάς, Μαυροβούνι, Προφήτης Ηλίας-Σέσι, Πλαγιά Εύζωνα)
4. τους πολλαπλούς λόφους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος,
5. τις αγροτικές περιοχές (ακόμα παραγωγικές με αμπέλια- κρασί, λάδι, ελιές, φυσιτικές και κηπευτικά)
6. το παραδοσιακό αστικό κέντρο (με τις ενταγμένες στο σχέδιο πόλης επεκτάσεις)
7. τους περιφερειακούς οικισμούς πρώτης κατοικίας και παραθερισμού δεύτερης κατοικίας (σε φάση πράξεων εφαρμογής είτε ένταξης στο σχέδιο πόλης (Κίτσι και Μακιλιάρι))
8. τα παλιά ανενεργά λατομεία (ολοκληρωμένης ή υπό ολοκλήρωσης βλαστικής αποκατάστασης)
9. την ύπαρξη σημαντικών κόμβων ανάπτυξης και μεταφορών στα διοικητικά του όρια όπως: ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», η Αττική Οδός, ο Προαστιακός Σιδηρόδρομος & το Μετρό, τα Χωροθετημένα Βιομηχανικά Πάρκα και οι Ζώνες χαμηλής όχλησης
10. την οδική σύνδεση με το Λιμάνι Λαυρίου και της Ραφήνας (μελλοντικά θα συνδεθεί και σιδηροδρομικώς με το Λιμάνι Λαυρίου) και την σήραγγα του Υμητού



Εικόνα 4 Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο του Νομού Αττικής



Εικόνα 5 Χωροθέτηση του Data Center ATH07 στο επίπεδο των όμορων Δήμων της Αττικής



Εικόνα 6 Το Data Center ATH07 στα όρια του Δήμου Κρωπίας

## 2.2 Γενικά Στοιχεία Δήμου

Ο Δήμος Κρωπίας συγκεκριμένα

- Καταλαμβάνει έκταση 110,026 τ.χλμ Αττικής γης.
- Αποτελείται από μία Δημοτική Ενότητα Κρωπίας
- 29.432 Μόνιμοι κάτοικοι σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2021
- Πυκνότητα πληθυσμού 275 Κατ./Χλμ<sup>2</sup>

## 2.3 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά Δήμου

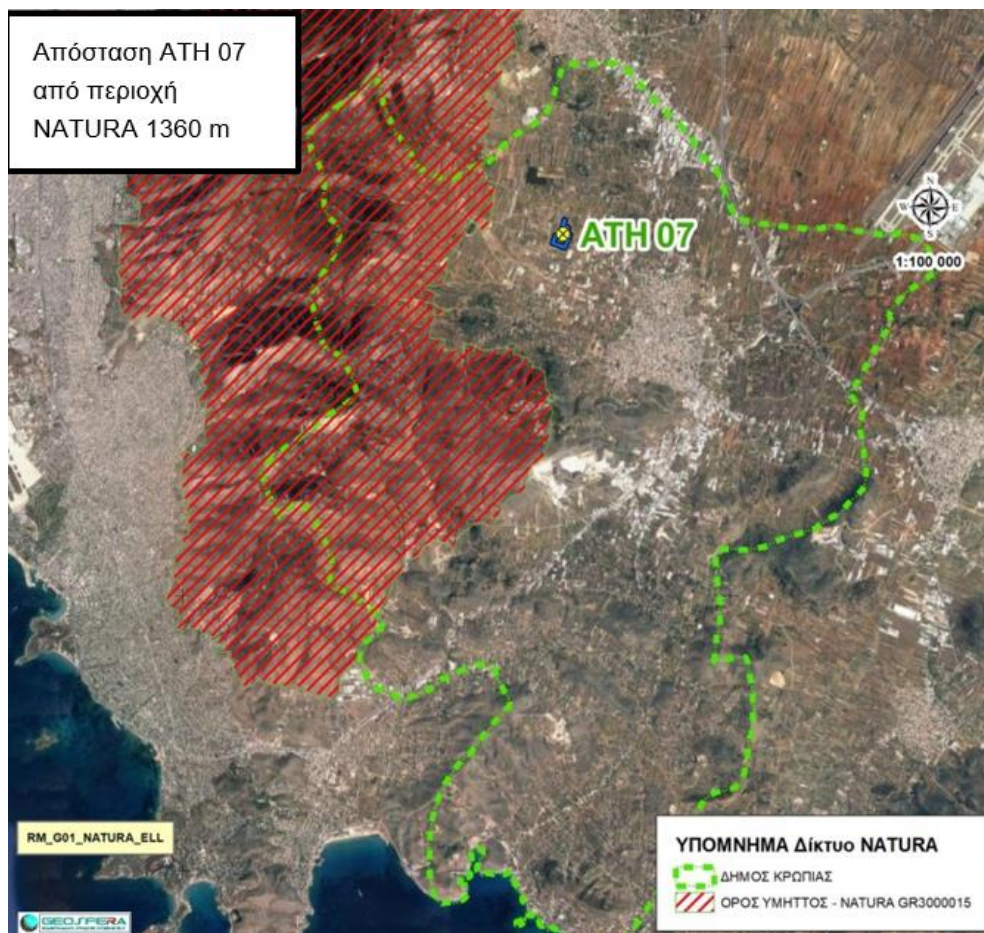
Η ευρύτερη περιοχή του Δήμου χαρακτηρίζεται ως πεδινή με μόνη σημαντική μορφολογική έκταση Δυτικά το όρος Υμηττός με υψόμετρο 1026 μ.

Το όρος Υμηττός εντάσσεται στο δίκτυο περιοχών NATURA με κωδικό GR3000015

Λοιπά σημαντικά ψηλά σημεία είναι:

- Λατομείο Κυριακού 334 μ.
- Μπαράκο 230 μ.

- Το παράκτιο μέτωπο έχει ανάπτυγμα ιδιαίτερου φυσικού κάλους και αποτελεί πόλο έλξης τουριστικών και παραθεριστικών δραστηριοτήτων



Εικόνα 7 Οριοθετημένη περιοχή NATURA στα δυτικά του Δήμου Κρωπίας

## 2.4 Εγκατεστημένες Χρήσεις γης

Οι εγκατεστημένες χρήσεις γης στον Δήμο καθορίζονται:

1. από τη δεσπόζουσα θέση του, στην πεδιάδα των Μεσογείων και στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Απικής, η οποία παρά την κρίση των τελευταίων ετών, συνεχίζει να παρουσιάζει έντονους ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης, οικιστικής ανάπτυξης και ανάπτυξης εμπορικών-βιοτεχνικών-βιομηχανικών δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης) και logistics.
2. από το παραλιακό του μέτωπο (τρεις βασικές παραλίες μαζί με τα νησάκια: Νησί Ντούνη(αρχαιολογικός χώρος) και το Ποντικονήσι)
3. το ορεινό δασικό οικοσύστημα του Υμητού (Μικρό και Μεγάλο Κλιατόρι, Ραφανάς, Μαυροβούνι, Προφήτης Ηλίας-Σέσι, Πλαγιά Εύζωνα)
4. οι πολλαπλοί λόφοι ιδιαίτερου φυσικού κάλους και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος,
5. οι αγροτικές περιοχές (ακόμα παραγωγικές με αμπέλια- κρασί, λάδι, ελιές, φυσιτικές και κηπευτικά)
6. το παραδοσιακό αστικό κέντρο ( με τις ενταγμένες στο σχέδιο πόλης επεκτάσεις)

7. οι περιφερειακοί οικισμοί α' κατοικίας και παραθερισμού β' κατοικίας (σε φάση πράξεων εφαρμογής είτε ένταξης στο σχέδιο πόλης ( Κίτσι και Μακιλιάρι))

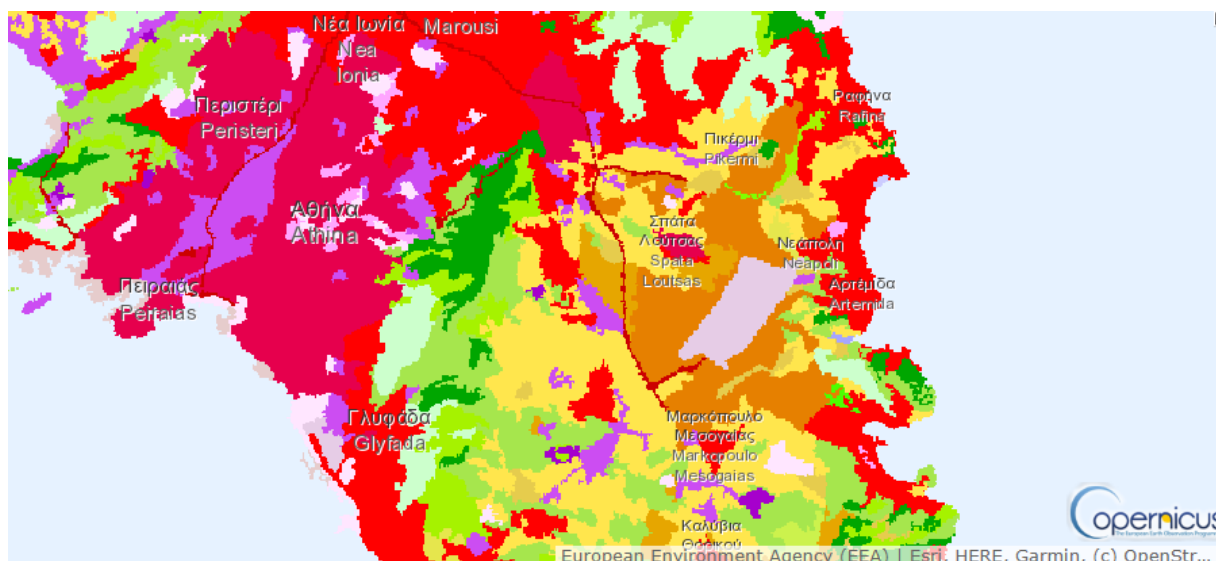
8.τα παλιά ανενεργά λατομεία (ολοκληρωμένης ή υπό ολοκλήρωση βλαστικής αποκατάστασης )

9. την ύπαρξη σημαντικών κόμβων ανάπτυξης και μεταφορών στα διοικητικά του όρια όπως : ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών ·Ελευθέριος Βενιζέλος, η Αττική Οδός, ο Προαστιακός Σιδηρόδρομος & το Μετρό, τα Χωροθετημένα Βιομηχανικά Πάρκα και οι Ζώνες χαμηλής όχλησης

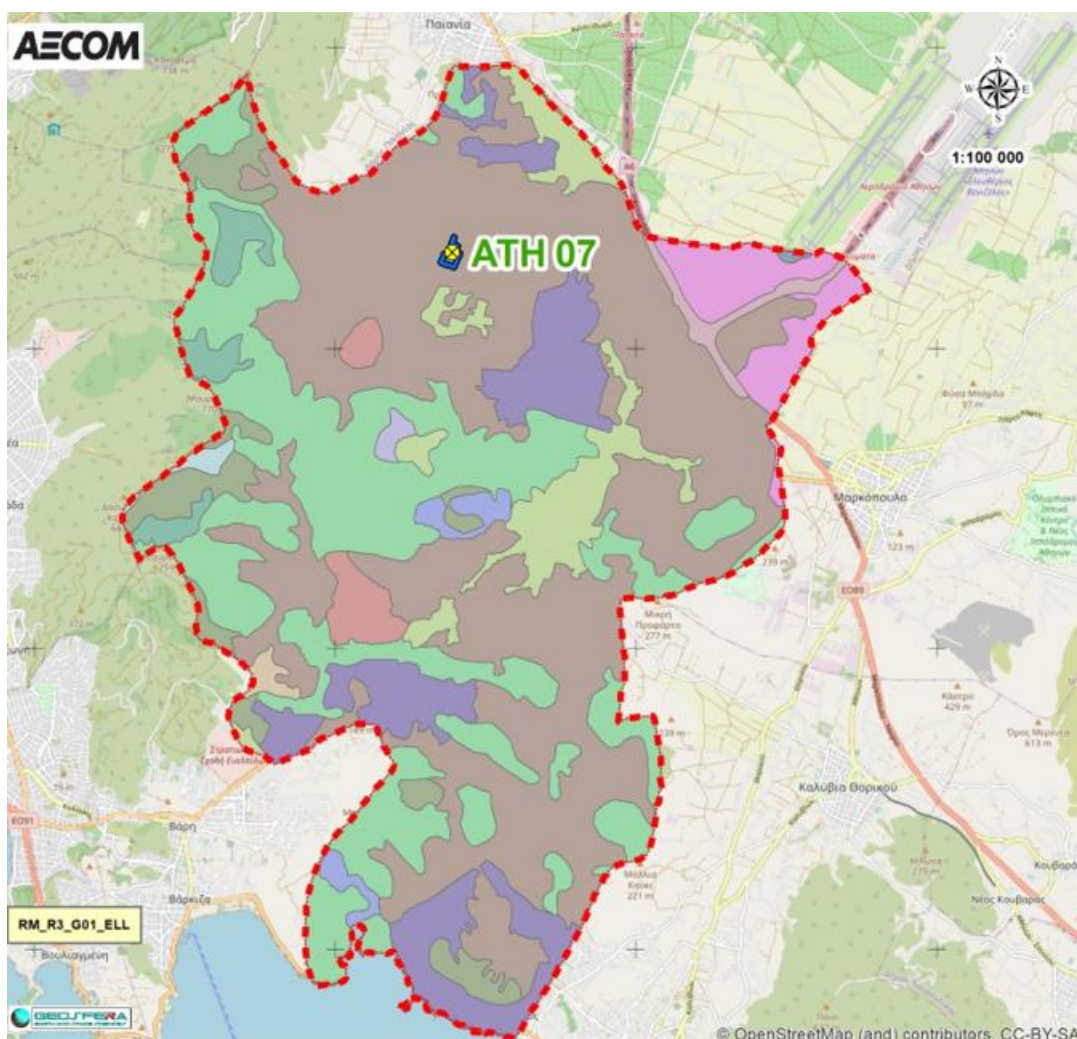
10. την οδική σύνδεση με το Λιμάνι Λαυρίου και της Ραφήνας (μελλοντικά θα συνδεθεί και σιδηροδρομικώς με το Λιμάνι Λαυρίου) και την σήραγγα του Υμηττού

Οι αναγνωριζόμενες στο πεδίο χρήσεις, τα στοιχεία εγκαταστάσεων καθώς και οι πληροφορίες κάλυψης από το Ευρωπαϊκό πρόγραμμα Corine συνθέτουν την εικόνα των χρήσεων γης στην έκταση του Δήμου. Το πρόγραμμα συντονισμού των πληροφοριών για το περιβάλλον (Corine) της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει ως σκοπό την απογραφή της κάλυψης της ευρωπαϊκής γης σε 44 διαφορετικές κατηγορίες. Η βάση δεδομένων Corine παράγεται σε συνεργασία με τις ευρωπαϊκές χώρες. Η νεότερη έκδοση του σχετικού ψηφιακού χάρτη υψηλής ανάλυσης ανάγεται στο έτος 2018.

Η συνολική επιφάνεια του Δήμου Κρωπίας, ανέρχεται σε 110 χιλ. στρ. σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. Όσον αφορά στις χρήσεις γης το 70% περίπου του Δήμου καλύπτεται από γεωργικές εκτάσεις και βοσκότοπους, 24% από δασώδεις εκτάσεις, το 4,5% από οικιστικές περιοχές και το υπόλοιπο από βιομηχανικές - εμπορικές ζώνες.



Εικόνα 8 Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018)



Εικόνα 9 Εδαφοκαλύψεις γης Στο Δήμος Κρωπίας (πηγή: Corine Land Cover 2018)

**ΥΠΟΜΝΗΜΑ Ταξινόμηση χρήσεων CORINE LAND COVER**

ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ

**CORINE LAND COVER**

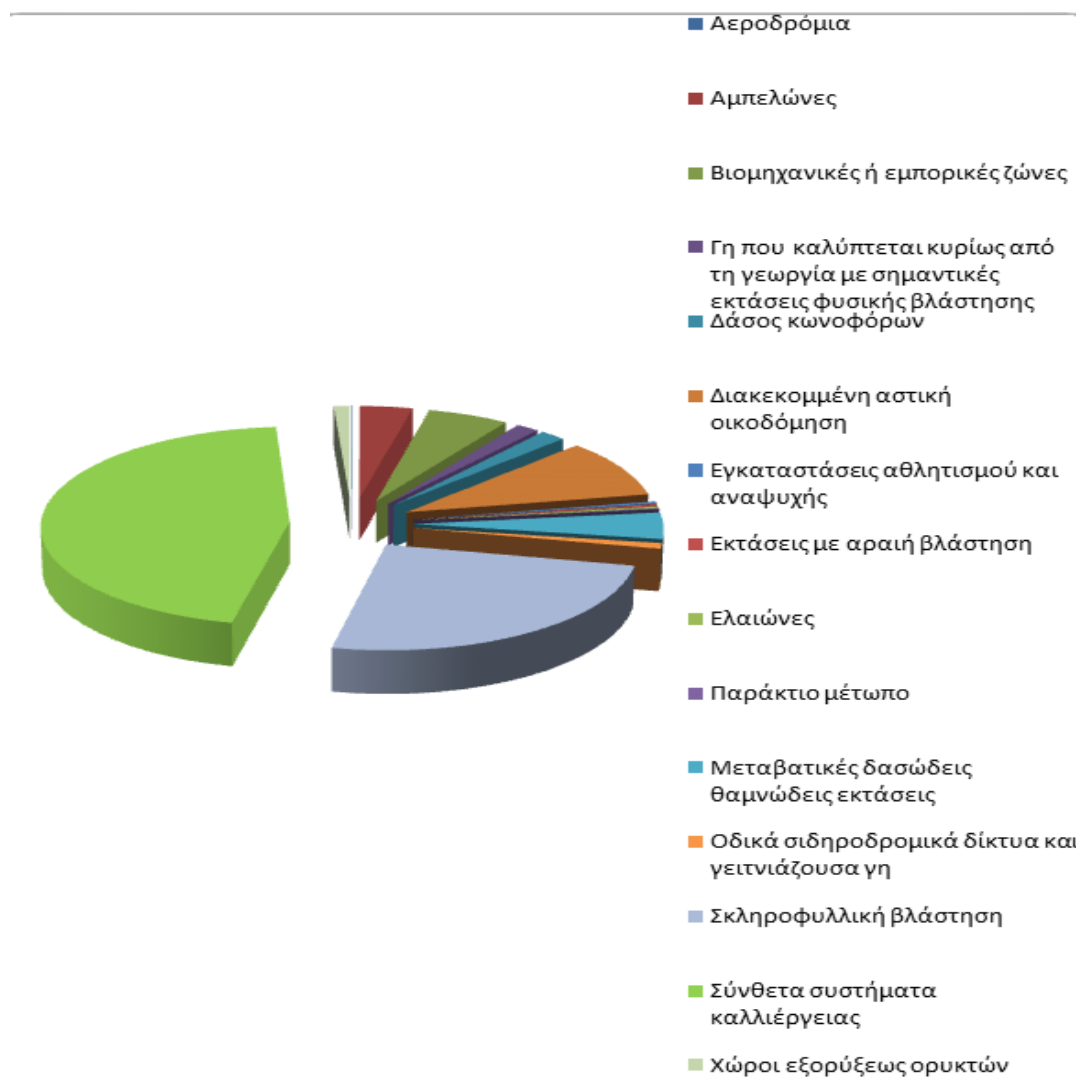
**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- Αεροδρόμια
- Αμπελώνες
- Βιομηχανικές ή εμπορικές ζώνες
- Γη που καλύπτεται κυρίως από τη γεωργία με σημαντικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης
- Δάσος κωνοφόρων
- Διακεκομμένη αστική οικοδόμηση
- Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής
- Εκτάσεις με αραιή βλάστηση
- Ελαιώνες
- Θάλασσα και ωκεανός
- Μεταβατικές δασώδεις θαμνώδεις εκτάσεις
- Οδικά σιδηροδρομικά δίκτυα και γεινιάζουσα γη
- Σκληροφυλλική βλάστηση
- Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας
- Χώροι εξορύξεως ορυκτών



Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1	Αεροδρόμια	78.05	0.1%
2	Αμπελώνες	3 962.95	3.6%
3	Βιομηχανικές ή εμπορικές ζώνες	6 129.19	5.6%
4	Γη που καλύπτεται κυρίως από τη γεωργία με σημαντικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης	1 755.09	1.6%
5	Δάσος κωνοφόρων	1 968.81	1.8%
6	Διακεκομμένη αστική οικοδόμηση	10 389.85	9.4%
7	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	390.03	0.4%
8	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	338.69	0.3%
9	Ελαιώνες	308.07	0.3%
10	Παράκτιο μέτωπο	134.93	0.1%
11	Μεταβατικές δασώδεις θαμνώδεις εκτάσεις	4 711.68	4.3%
12	Οδικά σιδηροδρομικά δίκτυα και γεινιάζουσα γη	985.68	0.9%
13	Σκληροφυλλική βλάστηση	27 610.28	25.1%
14	Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας	50 065.94	45.5%
15	Χώροι εξορύξεως ορυκτών	1 197.05	1.1%
	<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>110 026.29</b>	<b>100.0%</b>

Εικόνα 10 Πίνακας εδαφοκαλύψεων (πηγή: Corine Land cover 2018)



Εικόνα 11 Ποσοστό εδαφοκαλύψεων Δήμου Κρωπίας (πηγή: Corine Land Cover 2018)

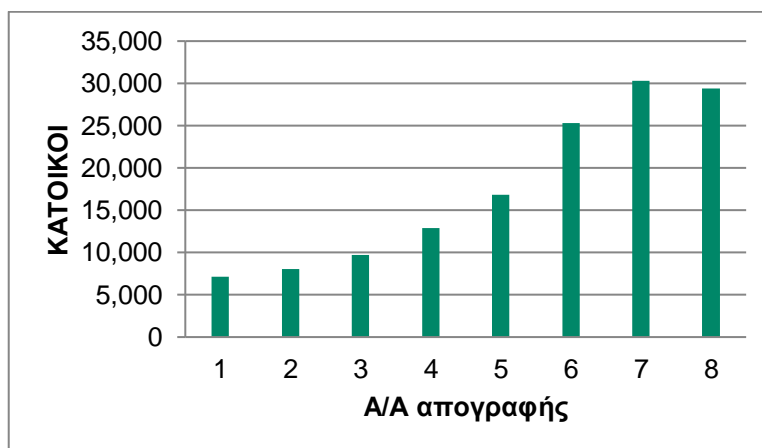
## 2.5 Δημογραφικά Στοιχεία

Σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία του έτους 2011 ο πληθυσμός του Δήμου Κρωπίας παρουσιάζει τα παρακάτω στοιχεία και την πληθυσμιακή εξέλιξη:

Απογραφικά Στοιχεία 2011		Συγκριτικά στοιχεία		
		2011	2021	
Μόνιμος Πληθυσμός	30.307	Πληθυσμός	30.307	29.432
Νόμιμος Πληθυσμός	19.475	Άνδρες	15.277	14.400
Αριθμός κτιρίων	13.231	Γυναίκες	15.030	15.032

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι παρουσιάζονται θετικές μεταβολές κατά τη διάρκεια των απογραφικών δεκαετιών στο Δήμο, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τα προσωρινά στοιχεία που δημοσίευσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) στις 19.07.2022 και αφορούν το απογραφικό έτος 2021, σύμφωνα με τα οποία ο πληθυσμός στον Δήμο υπολογίζεται σε 34.053 κατοίκους, εκ των οποίων οι 16.722 είναι άνδρες και οι 17.331 γυναίκες. Η μικρή αύξηση της τάξης του 0,68% την τελευταία δεκαετία υποδηλώνει δημογραφική και αναπτυξιακή στασιμότητα του Δήμου.

ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Α/Α	ΕΤΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΟΙ
1	1951	7.125
2	1961	8.029
3	1971	9.716
4	1981	12.893
5	1991	16.813
6	2001	25.325
7	2011	30.307
8	2021	29.432



## 2.6 Οικονομία - Απασχόληση

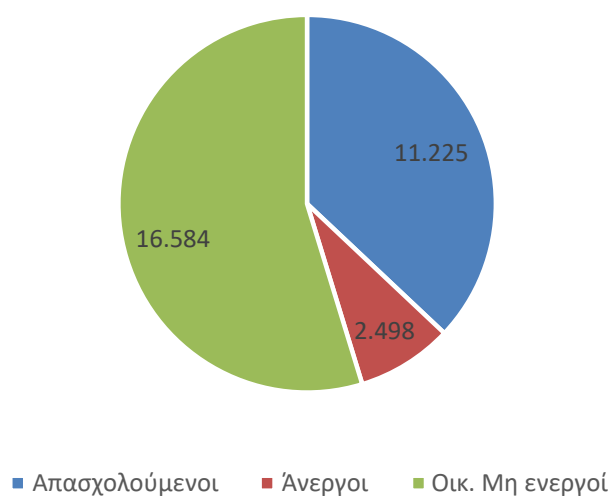
Ιστορικά η κύρια απασχόληση των κατοίκων του Δήμου Κρωπίας ήταν άρρηκτα συνδεδεμένη με τον πρωτογενή τομέα και ιδιαίτερα με την καλλιέργεια της ελιάς και του αμπελιού, παράγοντας το Κορωπιώτικο Μεσογειακό κρασί. Η πεδιάδα των Μεσογείων το έτος 1976 κάλυπτε το 20% της Ελληνικής Οινοπαραγωγής. Με την δημιουργία δύο βιομηχανικών ζωνών (1981-1991) η μία Νότια της πόλης του Κορωπίου και η άλλη στην περιοχή Καρελλά καθώς και η ανάπτυξη ζήτησης για πρώτη κατοικία και για παραθεριστική κατοικία ήταν τα πρώτα βήματα για την αλλαγή του αναπτυξιακού προσανατολισμού του Δήμου. Με βάση τα στοιχεία του Δήμου δεκαετία 1981-1991 σημειώθηκε μείωση της εκμετάλλευσης γεωργικών εκτάσεων κατά 42% και κατά τη δεκαετία 1991-2001 κατά 26%. Η Αττική οδός και ο διεθνής Αερολιμένας Ελ.Βενιζέλος καθώς και άλλα κύρια δίκτυα, Βάρης – Κορωπίου, Περιφερειακή Υμητού αλλά ο Προαστιακός και Μητροπολιτικός Σιδηρόδρομος (Metro) συμμετείχαν ενεργά στην αναδιαμόρφωση των τομέων ανάπτυξης.

Συγχρόνως, εγκαταστάθηκε πλήθος υπηρεσιών, που εξυπηρετούσαν και κατοίκους όμορων δήμων, αυξήθηκαν οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες (κυρίως πλησίον του Κορωπίου και του Καρελλά) και η απασχόληση σε αυτές και ενισχύθηκε η οικοδομική δραστηριότητα.

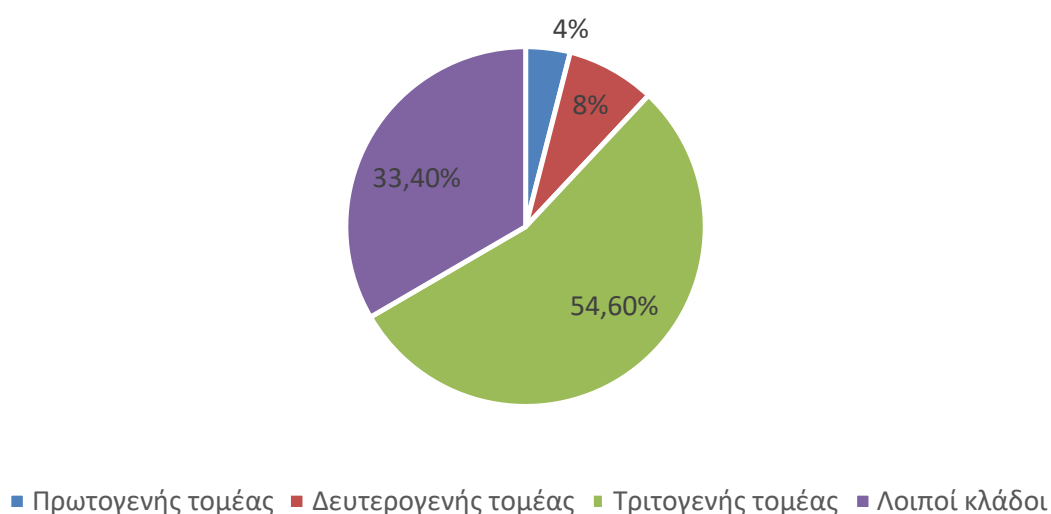
Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η μεταβολή της απασχόλησης κατά τις κρίσιμες δεκαετίες.

ΕΤΟΣ	ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ	ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ	ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ
1981	19%	43%	31%
1991	12%	33%	48%
2001	8%	34%	51%

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011 οι οικονομικά ενεργοί κάτοικοι του Δήμου υπολογίζονται σε 13.723, ενώ οι μη ενεργοί σε 16.584. Από τους οικονομικά ενεργούς αυτοί που απασχολούνται είναι το 54,6% των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα και κυρίως στο χονδρικό και λιανικό εμπόριο, το 8% στο δευτερογενή τομέα και το 4% στον πρωτογενή τομέα. Επισημαίνεται ότι το 18% του οικονομικώς ενεργού πληθυσμού είναι άνεργοι, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου είναι οικονομικά μη ενεργοί.



Εικόνα 12 Απασχόληση Πληθυσμού Δήμου Κρωπίας - έτος αναφοράς 2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)



Εικόνα 13 Απασχολούμενοι στους τομείς παραγωγής στο Δήμο Κρωπίας - έτος αναφοράς 2011 (πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

## 2.7 Κοινωνικές Υποδομές

Στον Δήμο λειτουργούν κοινωνικές, πολιτιστικές και αθλητικές υποδομές

### 2.7.1 Υποδομές Υγείας

- Κέντρο Υγείας Κορωπίου
- Δημοτικά ιατρεία (Κορωπίου και Αγ.Μαρίνας)
- Ιδιωτικά ιατρεία διαγνωστικά και θεραπευτικά κέντρα

### 2.7.2 Δομές Κοινωνικής Φροντίδας

Λειτουργούν δημοτικές και ιδιωτικές δομές:

- Βρεφονηπιακοί σταθμοί
- Δομές για άτομα 3ης ηλικίας
- Δομές ατόμων με ειδικές ανάγκες

## 2.8 Παιδεία

Οι υποδομές παιδείας καλύπτουν ικανοποιητικά την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση με νηπιαγωγεία δημοτικά σχολεία γυμνάσια και λύκεια.

ΔΟΜΗ	ΔΕ ΚΡΩΠΙΑΣ
Νηπιαγωγεία	6
Δημοτικά	7
Γυμνάσια	3
Λύκεια	3

Επιπλέον λειτουργούν Συγκρότημα 1ου ΕΠΑΛ, 2ου Εσπερινού ΕΠΑΛ, Ενιαίου Ειδικού Επαγγελματικού Γυμνασίου -Λυκείου , Εργαστηρίων 2ου ΣΕΚ.

Λειτουργούν παράλληλα:

- Βιβλιοθήκη
- Φιλαρμονική
- Πνευματικό Κέντρο

## 2.9 Πολιτισμός – Κοινωνικοί Σύνδεσμοι

Το πολιτιστικό στοιχείο διατηρείται έντονο με τις δράσεις του Δήμου αλλά και του ΝΠΔΔ Σφηττός που εστιάζουν στις αθλητικές και πολιτιστικές δράσεις.

Ενδεικτικά γίνονται προσπάθειες αναβίωσης τοπικών εθίμων όπως:

- «Μεσογείτικος Γάμος 2005- 2006»,
- «Ο Αριστοφάνης-μπάρμπα Κολιός στα τρυγητήρια 2016-2017»
- «Λήναια – εορτή κρασιού 2010, 2011, 2012 στο πλαίσιο των Σφηττείων»
- Αναβίωση αποκριάτικης παρέλασης 2011-2014
- οι εορτές της «Ανοιξης» 2015, 2018,
- τα «Κούλουμα» 2017-2018,
- οι Συναυλίες Κοινωνικής Αλληλεγγύης,
- τα «Σφηττεία» 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 κλπ

Ιδιαίτερη σημασία έχει η συνδυαστική ενασχόληση με τον αθλητισμό και τον πολιτισμό με την συνέργεια πολλών σωματείων, εθελοντών και άλλων ιδιωτικών και αυτοδιοικητικών φορέων.

Επιπλέον λειτουργούν:

- Το Ελληνικό Κέντρο Τέχνης και Πολιτισμού
- Το HomoRatus Λέσχη Κλασικών και Τροποποιημένων Οχημάτων
- Μουσείο Παράδοσης Τέχνης Αγγελικής Τσεβά
- 8 Κύριοι Ιεροί Ναοί
- Πλήθος συλλόγων Ενώσεων και Σωματείων
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΙΛΟΣΩΦΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
- ΑΓΑΠΗ ΚΑΙ ΕΛΠΙΔΑ
- ΛΥΚΕΙΟ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΔΩΝ
- ΕΝΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΩΝ & ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΟΡΩΠΙΟΥ
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΦΙΛΟΚΕΡΔΗΣ ΦΙΛΩΝ ΤΕΤΡΑΚΙΝΗΣΗΣ & ΟΡΕΙΝΗΣ ΠΕΡΙΗΓΗΣΗΣ
- ΕΝΩΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΒΥΤΙΟΦΟΡΩΝ
- ΚΥΝΗΓΕΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ
- ΕΡΜΗΣ - ΣΩΜΑΤΕΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΡΗΤΩΝ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ
- ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ
- ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΞΩΡΑΙΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΓ.ΜΑΡΙΝΑΣ
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
- ΣΥΛΛΟΓΟΙ ΓΟΝΕΩΝ ΚΑΙ ΚΗΔΕΜΟΝΩΝ

## 2.10 Αθλητισμός

Οι αθλητικές υποδομές του Δήμου αφορούν πλήθος αθλημάτων όπως ποδόσφαιρο, μπάσκετ, στίβο, ναυταθλητισμό κλπ.

- Ανοιχτό Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Στίβου και Ποδοσφαίρου «Γ.Σ. Παπασιδέρης»
- Κλειστό Δημοτικό Γυμναστήριο «Γ.Σ. Παπασιδέρη»(Ομαδικά αθλήματα.)
- Δημοτικό Κτίριο Πάλης «Γ.Σ. Παπασιδέρη»
- Δημοτικό Στάδιο Ποδοσφαίρου «Αντώνιος Μ. Πρίφτης» & Αίθουσα εκγύμνασης
- Δημοτικό Γυμναστήριο Κέντρου
- Δημοτικό Γυμναστήριο Αγίας Μαρίνας
- Κλειστό Γυμναστήριο 1ου Γυμνασίου Κορωπίου (Ομαδικά αθλήματα)

Πλήθος Αθλητικών Συλλόγων και Σωματείων συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Αθλητισμού.

- Αθλητικός Όμιλος Κορωπίου : Ποδόσφαιρο- Ακαδημίες Ποδοσφαίρου
- Αθλητικός Σύλλογος Κορωπίου «Γ.Σ. Παπασιδέρης» : Χειροσφαίριση, Handball & Στίβος.
- Αθλητικός Σύλλογος «Λέων» : Τμήματα Γυναικείας Καλαθοσφαίρισης,
- Αθλητικός Σύλλογος «Προοπτική»
- Αθλητικός Σύλλογος Κορωπίου «ΤΑΛΩΣ» : Τμήματα Αντισφαίρισης,
- Αθλητικός Γυμναστικός Σύλλογος «Μεσόγεια» : Ρυθμική Γυμναστική, Αισθητική Ομαδική Γυμναστική, Ακροβατική Γυμναστική, fit kid, Τραμπολίνο, Αεροβική Γυμναστική, Ενόργανη Γυμναστική, Pole Dancing
- Αθλητικός Γυμναστικός Σύλλογος «Ελληνικός Πυρσός»
- Ακαδημίες ΤΑΕ KWON DO,
- Ακαδημίες Ποδοσφαίρου Α.Ε Δόξα Κορωπίου & SuperLeague
- Γυμναστικός Σύλλογος Κορωπίου:Τμήματα: Καλαθοσφαίρισης, Βόλεϊ, Στίβος)
- Curves Κορωπί-Γυμναστήριο Γυναικών,
- Όμιλος Αντισφαίρισης Κορωπίου,
- Σκακιστικός Αθλητικός Σύλλογος Κορωπίου,
- Πανελλήνιος Ιππικός Όμιλος,
- ΙΠΠΟΣ Ιππικός Όμιλος Σείριος
- Ιππικός Όμιλος Ιπποδάμεια ,
- Ιππικός Όμιλος Μεσογείων,
- Ιστιοποϊκός όμιλος ΚΕΚΡΩΨ.

## 2.11 Ιστορικά στοιχεία – Αρχιτεκτονική παράδοση

### Ιστορία

Η περιοχή του Κορωπίου αποτελεί τόπο πανάρχαιης και συνεχούς κατοίκησης όπως αποκαλύπτουν οι γραπτές πηγές και η αρχαιολογική έρευνα. Κατά την προϊστορική και ιστορική αρχαιότητα, με πληθυσμό, κατά κύριο λόγο, αγροτοκτηνοτροφικό, αλλά και εμπορικό (ανταλλακτικό εμπόριο αγαθών και πρώτων υλών, κυρίως οψιανού και μετάλλων), διατηρεί διαρκή και ζωντανή επικοινωνία με το αστικό κέντρο και τις γύρω περιοχές από τις Κυκλάδες ως τη Βοιωτία και την Εύβοια. Σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα αποτελούν η ενεπίγραφη ερμαϊκή στήλη του Ιππάρχου που βρέθηκε στο Κορωπί, ίχνη κυκλώπειας οχύρωσης στο λόφο του Χριστού, τα ιερά του Διός Ομβρίου και Απόλλωνος Προοπίου στον Προφήτη Ηλία, Σφηττία οδός, Αστική οδός, από τα νεολιθικά χρόνια (6000-3000 π.Χ.) ευρήματα στο νησάκι της Αγίας Μαρίας, κατοικία στα ΝΔ του Κέντρου Υγείας, αρχαίος οικισμός στο Κέντρο Υγείας και πρωτοελλαδικό νεκροταφείο, ίχνη των μυκηναϊκών χρόνων στην ακρόπολη των Λαμπτρών δυτικά του ναού του Αγ. Ιωάννη του «Μετανοείτε», νεκρόπολη στο Βουρβάτσι, επιγραφή του 4ου π.Χ. αιώνα από το αρχαίο πηγάδι του Αλυκού και η ελληνιστική κατοικία με χρήση, και κατά τα επόμενα ρωμαϊκά χρόνια, στο Κορωπί και πλείστα άλλα.

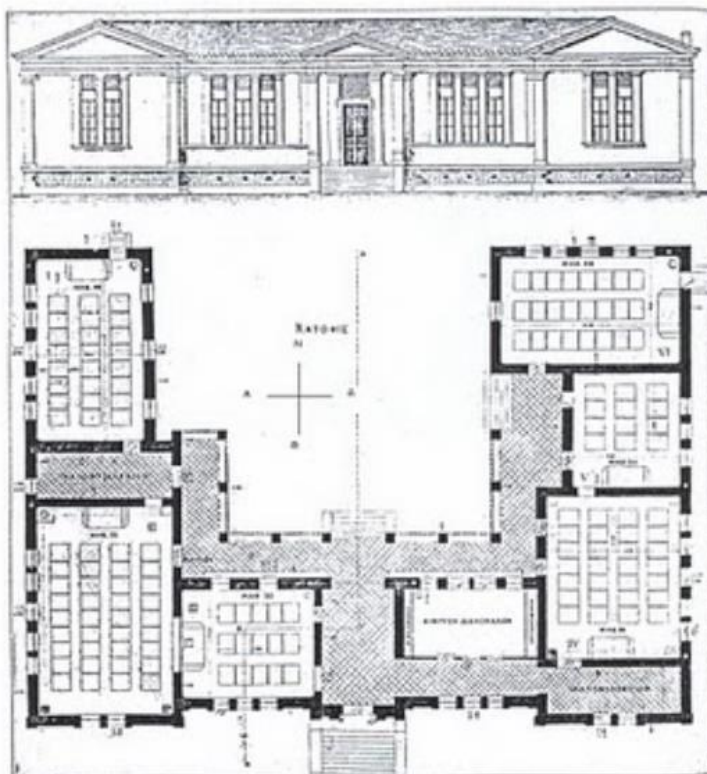
Επίσης υπάρχουν σπουδαία δείγματα εκκλησιαστικής αρχιτεκτονικής και εικονογραφίας στην εκκλησία της Μεταμόρφωσης του Σωτήρος 10ου – 11ου αιώνα, εκκλησία του Αγίου Λουκά του 13ου αιώνα και άλλα.

Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας (από το 1456) διασώζονται πολλές εκκλησίες. (Παναγία «Σκουπέρη», Άγιος Νικόλαος στις Κόντρες, Άγιοι Ασώματοι, Άγιος Δημήτριος Σαρωνικού) καθώς και από τα τέλη του 17ου αιώνα η εκκλησία της Κοίμησης της Θεοτόκου στον Κουρσαλά, το σημερινό Κορωπί.

Τέλος σημαντικό τοπίο αποτελεί η εκκλησία της Αναλήψεως στην πόλη Κορωπίου η οποία ανεγέρθηκε μεταξύ 1858-1864, και συμπληρώθηκε με μεγαλοπρεπές κωδωνοστάσιο το 1937 σε σχέδια του Αν. Ορλάνδου.

### Αρχιτεκτονική - Παράδοση

Ο συνήθης παλαιός τύπος κατοικίας είναι το «μακρυνάρι» καμαρόσπιτο με επιρροές ηπειρώτικης και κυκλαδικής κατοικίας με υπαίθρια αυλή με διάφορα προσκτίσματα για τις λειτουργικές ανάγκες των αγροτικών ασχολιών, που περιβάλλεται από υψηλό μαντρότοιχο με είσοδο μεγάλη πορτοσιά. Σήμερα ο Δήμος διαθέτει μια τέτοια κατοικία (κτίριο Λιάπη) που αναπαλαιώθηκε από τις Υπηρεσίες της Περιφέρειας Αττικής και στην οποία προστέθηκε κτίσμα με χρήση πολιτιστικού κέντρου -μουσείου. Διακρίνεται η χαρακτηριστική διάταξη των κτιρίων και η παραδοσιακή καμάρα. Σημαντικό κτίριο νεοκλασικού ρυθμού των πρώτων δεκαετιών του 20ου αιώνα, αποτελεί το Α' Δημοτικό Σχολείο (1904). Αξιόλογα κτίρια επίσης, το πέτρινο κτήριο του υδραγωγείου στο λόφο της Δεξαμενής (1920) και το κτίριο του Α' Γυμνασίου (1921) το οποίο ήταν το πρώτο Γυμνάσιο που λειτούργησε στα Μεσόγεια.



Εικόνα 14 Το 1ο Δημοτικό σχολείο Κορωπίου

Σημαντικότερο κτίριο χαρακτηριστικής αρχιτεκτονικής του 1900 αποτελεί το οινοπνευματοποιείο Χατζηδμήμα το οποίο κατεδαφίστηκε εν μέρει αλλά υπάρχει η ακριβής αποτύπωσή του.



### 3. Ανάδραση προς τον υπερκείμενο Χωροταξικό σχεδιασμό

Το προτεινόμενο πρότυπο ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης είναι απόλυτα συμβατό με τις στρατηγικές επιλογές του εγκεκριμένου Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ – ΦΕΚ 128Α/3-7-2008), της ΚΥΑ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13-4-2009) και του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ156/Α/1-8-2014).

#### 3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., επιδιώκεται η πολυκεντρική οργάνωση του εθνικού χώρου, με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Ο Δήμος Κρωπίας ανήκει στην Μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας και είναι μεταξύ της Λεωφόρου Ελευσίνας - Σταυρού - Α/Δ Σπάτων, της προβλεπόμενης Λεωφόρου Σταυρού – Ραφήνας και του Αεροδρομίου Σπάτων (Ελευθέριος Βενιζέλος).

Επίσης δίνονται γενικές κατευθύνσεις που αφορούν τη χωρική διάρθρωση και ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων. Σε ότι αφορά τους τομείς της βιομηχανίας - μεταποίησης γίνεται αναφορά παρακάτω στα αντίστοιχα Ειδικά Πλαίσια. Οι κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. που σχετίζονται με το Δήμο Κρωπίας για τον παραγωγικό τομέα έχουν ως εξής:

#### **Άρθρο 7 - Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων**

«Β. Βιομηχανία (εξόρυξη – μεταποίηση)

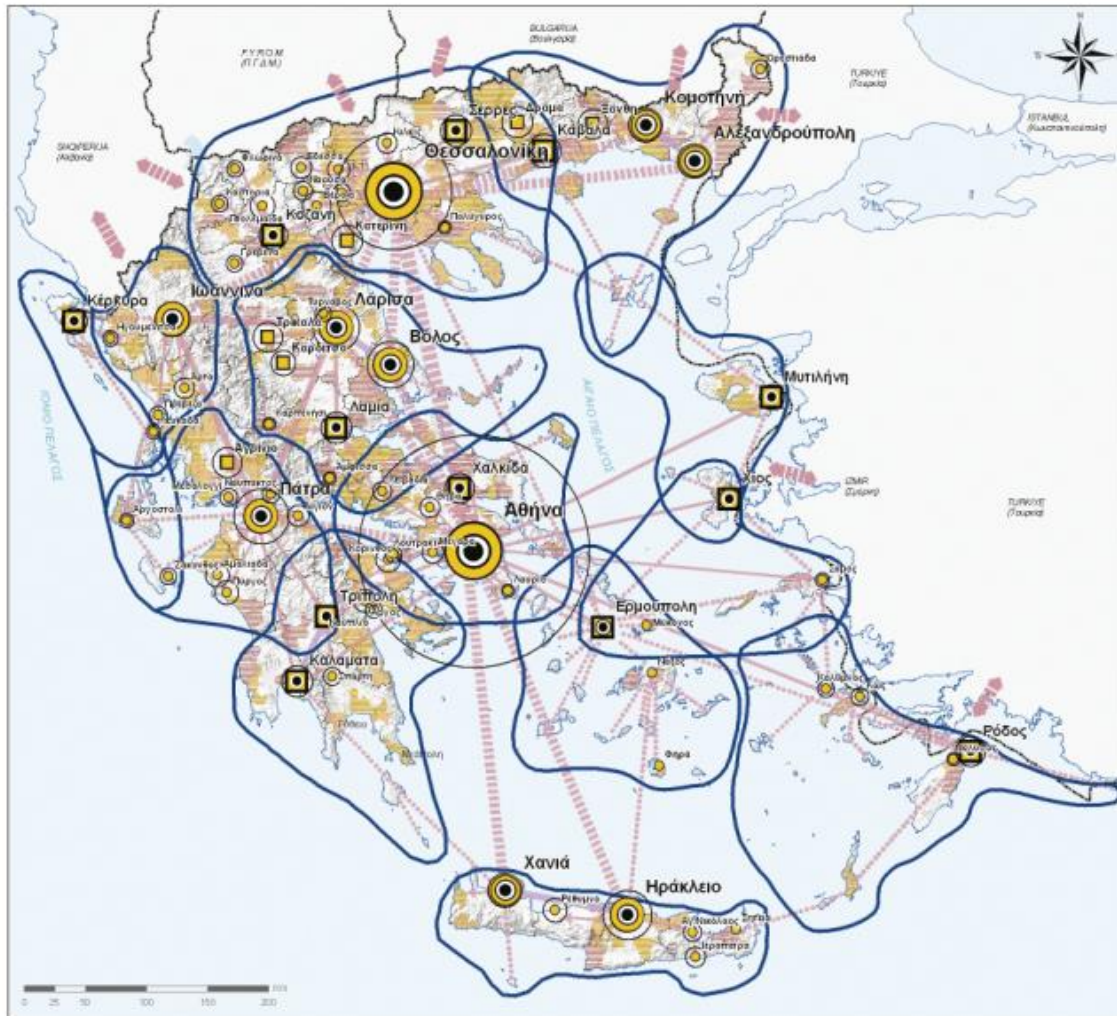
Βασικοί στόχοι – επιδιώξεις:

- Χάραξη χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία με αφετηρία την αναγνώριση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και χωρικών αναγκών του τομέα και των επί μέρους κλάδων του.
- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας στο βιομηχανικό τομέα μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και με εστίαση σε δραστηριότητες που καλύπτουν τοπικές ανάγκες ή παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε διεθνείς αγορές.
- Προώθηση ενός πολυκεντρικού προτύπου χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με σκοπό την αύξηση της συμβολής της στην περιφερειακή ανάπτυξη και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων διαφόρων περιοχών.
- Ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στις δραστηριότητες του βιομηχανικού τομέα με την εφαρμογή σύγχρονων τεχνικών εκμετάλλευσης και παραγωγής, καθώς και τεχνικών αντιρρυπαντικής τεχνολογίας και αποκατάστασης του περιβάλλοντος.
- Εξορθολογισμός της διαδικασίας χωροθέτησης της βιομηχανίας: α) με οργάνωση υποδοχέων για τη μεταποίηση σε κατάλληλες θέσεις και στήριξή τους με αποτελεσματικά κίνητρα, β) με κλαδικές ρυθμίσεις για τις μονάδες με συγκεκριμένες απαιτήσεις χωροθέτησης, γ) με διασφάλιση των όρων γεινιάσής τους με άλλες δραστηριότητες (ειδικά τις μη συμβατές).
- Βελτίωση και συντονισμός των θεσμικών προβλέψεων των επί μέρους χωρικών πολιτικών, ώστε να προωθείται πληρέστερα η επιχειρηματικότητα και να επιτυγχάνεται διαφάνεια και ασφάλεια δικαίου κατά τη χωροθέτηση των βιομηχανικών μονάδων.

- Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας με την ανάπτυξη τεχνολογιών αιχμής στους τομείς της πληροφορικής, των επικοινωνιών και της καινοτομίας ....»



Εικόνα 15 Πύλες-Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008)



Χάρτης 8.2: Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου



Εικόνα 16 Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008)

## **Άρθρο 5 - Χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας**

«Β. Πόλοι ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας, της Κρήτης και των πλησίον αυτών νησιών.

Οι πόλοι ανάπτυξης κατατάσσονται σε τέσσερις ιεραρχημένες κατηγορίες ως εξής:

1. Μητροπολιτικά κέντρα: Περιλαμβάνουν τα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης που αποτελούν και τους κύριους αστικούς πόλους-πύλες σε διεθνές επίπεδο. Για καθένα από τα κέντρα αυτά επιδιώκεται ειδικότερα:

Αθήνα:

- Η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε..
- Η προώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης.
- Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.
- Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξη της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.
- Η ανάδειξη του ρόλου της Αθήνας ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.»

## **Άρθρο 6 - Χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών**

«Γ. Επικοινωνίες

Γ.1. Γενικές κατευθύνσεις για τις επικοινωνίες

- Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη δυνατότητα ευχερούς και ισότιμης πρόσβασης στις υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής και, επομένως, πρόσβασης στη γνώση. Απαιτείται επομένως η ταχύρρυθμη βελτίωση και επέκταση των σχετικών υποδομών με στόχους:

(α) την εξασφάλιση ευχερούς ψηφιακής διασύνδεσης σε όλα τα σημεία της χώρας και ιδιαίτερα στην ύπαιθρο,

(β) τον εκσυγχρονισμό των υποδομών για τη δυνατότητα μεγαλύτερης διασποράς επιχειρήσεων και

(γ) την υποστήριξη της εύρυθμης λειτουργίας του αποκεντρωμένου δημόσιου τομέα προς όφελος των πολιτών.

– Οι υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να βασίζονται στην πλέον σύγχρονη και καινοτόμο τεχνολογία, ενώ πρέπει να προβλεφθεί και διαδικασία συνεχούς εκσυγχρονισμού τους.

## Γ.2. Υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής

Για τις νέες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών, απαιτούνται και οι ακόλουθες δράσεις και παρεμβάσεις:

– Στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, καθώς επίσης και στα αστικά κέντρα που φιλοξενούν σχολές και τμήματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και ερευνητικά κέντρα (Πανεπιστήμια, ΤΕΙ κ.ά.), απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η διαρκής αναβάθμιση όλων των υποδομών που υποστηρίζουν τις τεχνολογίες αιχμής στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και της πληροφορικής.

– Επίσης, προτεραιότητα στις τεχνολογίες αιχμής της πληροφορικής και των επικοινωνιών πρέπει να δοθεί για τις απομονωμένες και απομακρυσμένες περιοχές της χώρας και κυρίως τις νησιωτικές, ανεξαρτήτως μεγέθους νησιού και νησιωτικού πληθυσμού, με στόχο την άρση της απομόνωσης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας (ενίσχυση, κυρίως, των υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, τηλεργασίας και τηλεϊατρικής).

– Προώθηση του έργου SEELight (διαβαλκανική Δικτυακή Υποδομή Ινών των χωρών της Βαλκανικής).

– Η χωροθέτηση πομπών, δεκτών και άλλων υποδομών σύνδεσης οφείλει ιδίως να καλύπτει τις υποχρεώσεις της ασφάλειας, της υγείας των πολιτών, της αισθητικής του τοπίου και της επάρκειας του συστήματος, με κατάλληλο σχεδιασμό των σχετικών δικτύων. Προώθηση κοινόχρηστων εγκαταστάσεων λήψης τηλεοπτικών και τηλεπικοινωνιακών σημάτων με σκοπό την αναβάθμιση του αστικού τοπίου. Σε περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών, πρέπει να προωθείται κατά προτεραιότητα η υπογειοποίηση των δικτύων σύνδεσης.

– Προώθηση προγράμματος υπηρεσιών δωρεάν ασυρμάτου διαδικτύου στην περιφέρεια. (...)»

## Συμπεράσματα σχετικά με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.

Συνοψίζοντας, η συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ανωτέρω πλαισίου για τους εξής λόγους:

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και οι χωρικές ανάγκες των εγκαταστάσεων του συγκεκριμένου βιομηχανικού τομέα ταυτίζονται με τις επιδιώξεις της χωρικής πολιτικής σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.
- Η προβλεπόμενη δραστηριότητα, με τον πρωτότυπο και μοναδικό χαρακτήρα που διαθέτει, ενισχύει σε μεγάλο βαθμό την επιχειρηματικότητα ενώ εφαρμόζονται σύγχρονες μέθοδοι παραγωγής με το μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
- Προωθείται ο ρόλος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης και βελτιώνεται η ελκυστικότητά της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος. Παράλληλα, προσδιορίζονται και ενισχύονται δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας με την συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών

δραστηριοτήτων στην περιοχή ενώ οι υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν βασίζονται στην πλέον σύγχρονη και καινοτόμο τεχνολογία, με πρόβλεψη διαδικασίας συνεχούς εκσυγχρονισμού τους.

- Επιπλέον διευκολύνεται η δυνατότητα ευχερούς και ισότιμης πρόσβασης στις υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής και εδραιώνεται η ενσωμάτωση αυτών των νέων τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών προς όφελος όλων. Ιδιαίτερα σημειώνεται ότι το πρόγραμμα *Gr for Growth* (παρ.1.1.3 της παρούσας) εξασφαλίζει την πλήρη ευθυγράμμιση της επένδυσης με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τα περιβαλλοντικά εχέγγυα και τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας. Η δέσμευση ανάπτυξης έξυπνων τεχνολογιών και συστημάτων διαχείρισης περιβάλλοντος σε συνδυασμό με την αύξηση του ενδιαφέροντος καθώς και του γνωστικού επιπέδου τεχνολογίας και οικονομικού αποτελέσματος, αποτελούν για την χώρα οδό προς την αειφορία και βιωσιμότητα.

### 3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.04.2009) στοχεύει στην ενίσχυση της συγκέντρωσης των βιομηχανικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, στην αποκέντρωση της βιομηχανίας με στόχο την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης και στην προστασία του περιβάλλοντος. Επίσης, θέτει συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες που ξεκαθαρίζουν το τοπίο, διευκολύνουν την επενδυτική δραστηριότητα και βοηθούν στην αποφυγή δικαστικών εμπλοκών.

Το εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.04.2009) θέτει τις βασικές κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού για τις δραστηριότητες βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Οι κατευθύνσεις που δίνονται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου είναι οι εξής:

#### Άρθρο 4 - Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας

«Α. Εθνικό επίπεδο

##### 1. Πόλοι και άξονες ανάπτυξης

Στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης της πολυκεντρικής οργάνωσης της χώρας, η βιομηχανία αρθρώνεται στους πιο κάτω ιεραρχημένους πόλους ανάπτυξης:

– Ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη περίπτωση, διανομαρχιακού στη δεύτερη). Οι περιοχές αυτές εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής βιομηχανίας, αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, και τη Θεσσαλονίκη σε επίπεδο Βαλκανίων) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού–, και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες. (...)

#### Άρθρο 9 - Κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό

«5. Κατευθύνσεις για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου, μέσω Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλων σχεδιαστικών εργαλείων

Πρέπει να περιορίζεται αισθητά το ποσοστό του εξωαστικού χώρου στο οποίο επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου

δόμησης. Η κατεύθυνση αυτή είναι ιδιαίτερα ισχυρή στην περίπτωση Ο.Τ.Α. που, στο πλαίσιο της κατάταξης που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 10, κατατάσσονται σε υψηλή ή πολύ υψηλή προτεραιότητα.

Πρέπει να προωθείται η οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του άρθρου 7.

Σχέδια χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου που δεν ορίζουν χρήσεις γης στο σύνολο της περιοχής μελέτης, πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον κίνδυνο εκτόνωσης των πιέσεων για διάσπαρτη εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων στο μη ρυθμιζόμενο τμήμα της τελευταίας.

Σχέδια που δεν ικανοποιούν τις πιο πάνω κατευθύνσεις, πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αιτιολόγηση της επιλογής αυτής.

Πρέπει να συστηματοποιηθούν οι χρήσεις γης που χρησιμοποιούνται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου και να ενταχθούν σε ένα ενιαίο κώδικα χρήσεων γης για το σύνολο των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών. (...)»

**Ο Δήμος Κρωπίας αποτελεί περιοχή που διαθέτει ήδη σχετικά ισχυρή βιομηχανική βάση, σε συνδυασμό με υποδομές και άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που μπορούν να στηρίξουν την περαιτέρω ενίσχυσή της. Για τη στήριξη αυτής της προοπτικής, με την παράλληλη αποφυγή περιβαλλοντικών παρενεργειών, απαιτούνται δράσεις όπως:**

#### **Άρθρο 4 - Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας**

2. Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας

Για τις περιοχές εντατικοποίησης, ειδικότερα απαιτούνται:

- Μέση ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο.
- Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.
- Υποστήριξη της ανάπτυξης διακλαδικών (ενδο- και δια- τομεακών) σχέσεων της βιομηχανίας.
- Ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και άμεσος περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 5.
- Επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας.
- Κάλυψη αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις.
- Ισχυρά διορθωτικά και προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

**Άρθρο 5 - Κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της βιομηχανίας ενσωματώνονται και να εγκρίνονται με αυτό**

5. Επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας

Κατηγορίες επενδύσεων που εντάσσονται στην παρούσα περίπτωση είναι αυτές που προβλέπονται στο άρθρο 3, παρ. 1, περιπτώσεις ε.ιv), ε.ν) και ε.vii) του ν. 3299/2004 όπως ισχύει. Δίνεται η

κατεύθυνση να εξετάζεται ιδιαίτερα ευνοϊκά η εγκατάσταση αντίστοιχων μονάδων στις εξής κατηγορίες περιοχών:

- Στις Μητροπολιτικές Περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης.
- Στους υπόλοιπους πόλους και άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, εφόσον χαρακτηρίζονται από ένταση γνώσης σε υποδομές και μηχανισμούς.

#### 6. Βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία

Στην παρούσα κατηγορία εντάσσονται οι βιομηχανικές μονάδες, που σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 3299/2004 όπως ισχύει, προσδιορίζονται ως έχουσες σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας και στην απασχόληση.

Η έγκριση της χωροθέτησης των επενδύσεων αυτών γίνεται με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, του άρθρου 3 του ν. 2742/1999. Η διαδικασία αυτή μπορεί να συγχωνευθεί με τη διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 3299/2004.

Η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων της παρούσας περίπτωσης ευνοείται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που βρίσκονται στους πόλους και άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας. Στην Περιφέρεια Αττικής και το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης η δυνατότητα αυτή παρέχεται αποκλειστικά για την εγκατάσταση μονάδων της προηγούμενης παρ. 5, καθώς επίσης για τον εκσυγχρονισμό και επέκταση των υφισταμένων υπό την προϋπόθεση βελτίωσης της περιβαλλοντικής τους επίδοσης. (...)».

**Στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία παράλληλα δίνονται οι κατευθύνσεις ανάπτυξης και οργάνωσης σε Περιφερειακό και Νομαρχιακό Επίπεδο.**

Παράρτημα Ι - ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

#### 5. Χωρική Ενότητα/Περιφέρεια Αττικής

Βασικά αναπτυξιακά χαρακτηριστικά και στόχοι: Η Περιφέρεια Αττικής παρουσιάζει την ιδιομορφία ότι αποτελεί υποσύνολο της ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας (Μ.Π.Α.), η οποία περιλαμβάνει επίσης-όσον αφορά τουλάχιστον τη βιομηχανία- το ηπειρωτικό κυρίως τμήμα του Ν. Κορινθίας αλλά και την άμεση ζώνη νοτίως του Ισθμού, το νοτιότερο ήμισυ, περίπου, του Ν. Βοιωτίας, και το ηπειρωτικό, κυρίως, τμήμα του Ν. Ευβοίας αλλά και την άμεση ζώνη της Χαλκίδας στο νησί της Εύβοιας.

Δεδομένου ότι, ως συνέπεια του χαρακτηριστικού αυτού, η μεταποίηση της Αττικής δεν ολοκληρώνεται χωρικά μόνο στο εσωτερικό της Περιφέρειας αλλά στο σύνολο της Μ.Π.Α., οι κατευθύνσεις που αφορούν την Περιφέρεια δεν μπορούν πάντα να απομονωθούν από κατευθύνσεις που αναφέρονται γενικότερα στη Μ.Π.Α. (...)

Η Περιφέρεια Αττικής και η Μ.Π.Α. έχουν εξαιρετικά ισχυρό ρόλο στην περιφερειακή οργάνωση, με πολύ ισχυρές εξωτερικές οικονομίες αστικοποίησης (Ε.Τ.Α., εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, πολύ ισχυρές υπερτοπικές μεταφορές), αλλά ταυτόχρονα αποτελούν παράγοντα εξαιρετικά έντονης χωροταξικής ανισορροπίας. Χαρακτηρίζονται επίσης, ιδίως η Περιφέρεια, από πολύ σοβαρά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα. Όσον αφορά τη βιομηχανία, το μέγεθός της στην περιφέρεια είναι πολύ υψηλό, με ισχυρές διακλαδικά συμπλέγματα και οικονομίες συγκέντρωσης, αλλά δεν παύει να χαρακτηρίζεται από τις γενικότερες αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας



(σημαντική υστέρηση στην αξιοποίηση των ΤΠΕ, εξαιρετικά σοβαρή-λαμβάνοντας υπόψη τη γενικευμένη αστικοποίηση-έλλειψη οργανωμένων υποδοχέων, μειωμένη προσέλκυση επενδύσεων ...), και επίσης μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων μικρού και μέσου μεγέθους σε φθίνοντες βιομηχανικούς κλάδους. (....)

### **Προτεραιότητες σε επίπεδο κλάδων ή κατηγοριών βιομηχανίας**

1. Η πολιτική για τη βιομηχανία διαφοροποιείται ανά κατηγορία δραστηριοτήτων ως εξής:
  - α. Δραστηριότητες αιχμής των οποίων η ανταγωνιστικότητα προϋποθέτει άμεση επαφή με το μητροπολιτικό περιβάλλον της Αθήνας. Τέτοιες δραστηριότητες είναι κυρίως:
    - α.1 αυτές που βασίζονται στην καινοτομία (προϊόντος ή τεχνολογίας) και τη γνώση και απαιτούν επαφή με τις δραστηριότητες Ε.Τ.Α. της Αθήνας,
    - α.2 μονάδες ή τμήματα παραγωγικών διαδικασιών που εξαρτώνται από την προσφορά των υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις ή των βαρέων υπερτοπικών υποδομών γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος που είναι χωροθετημένες στην Αθήνα,
    - α.3 μονάδες με στρατηγική σημασία για τη διακλαδική ολοκλήρωση της μεταποίησης της Αττικής,
    - α.4 επιτελικοί κόμβοι δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο,
    - α.5 μονάδες που εξαρτώνται καθοριστικά από τη σύνθετη αγορά εργασίας της Αττικής (επαρκή προσφορά υψηλά εξειδικευμένων στελεχών).

Η ενθάρρυνση της δημιουργίας νέων και της παραμονής υφιστάμενων τέτοιων δραστηριοτήτων στην Αττική συνιστά αναγκαία μητροπολιτική αλλά και εθνική στρατηγική επιλογή: αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες διεθνούς ανταγωνιστικότητας, και η μη παροχή δυνατοτήτων εγκατάστασής τους στην Αττική δεν οδηγεί σε αποκέντρωση από αυτή αλλά σε έξοδο από, ή μη προσέλκυσή τους, στη χώρα.

- β. Μεγάλες μονάδες προσανατολισμένες (και) στις εξαγωγές που συγκροτούν τον σκελετό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Πρόκειται, κατά σειράν σημασίας, για μονάδες των συμπλεγμάτων 2 και 1. Οι δραστηριότητες αυτές αποτελούν βασικές συνιστώσες της ισορροπίας της περιφερειακής αγοράς εργασίας, συχνά καλύπτουν ζωτικές ανάγκες της εσωτερικής ζήτησης της Αττικής (ιδίως για προϊόντα με μεγάλο κόστος μεταφοράς), ενώ παράλληλα έχουν συχνά ιδιάζουσα σημασία για την εθνική οικονομία. Η παραμονή και ο εκσυγχρονισμός τους στην Αττική και τη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (Μ.Π.Α.) υποστηρίζονται, εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
- γ. Μεσαίου μεγέθους μονάδες, Μ.Μ.Ε. και Π.Μ.Ε., που συγκροτούν τον ιστό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Οι μονάδες αυτές ανήκουν σε διάφορες κατηγορίες:
  - γ.1 μονάδες ενδιάμεσων προϊόντων με διακλαδικές σχέσεις με τις μονάδες των περιπτώσεων (α) και (β),
  - γ.2 μονάδες που λειτουργούν στο πλαίσιο της τοπικής αγοράς για την κάλυψη συνήθων και παγίων αναγκών του πληθυσμού της περιφέρειας,

γ.3 μονάδες που έχουν προσελκυστεί από συγκριτικά πλεονεκτήματα της Αθήνας αλλά δεν εξαρτώνται καθοριστικά από αυτά, ούτε είναι αναγκαίες για την τοπική αγορά, στραμμένες περισσότερο προς εξωτερικές αγορές.

Οι μονάδες αυτών των κατηγοριών αποτελούν τον κύριο όγκο των επιχειρήσεων μεταποίησης, και απασχολούν και το μεγαλύτερο ποσοστό των εργαζομένων στην τελευταία. Αυτές που ανήκουν στις περιπτώσεις (γ.1) και (γ.2) πρέπει κατ' αρχήν να συνεχίσουν να υπάρχουν στην Αττική ή στην ευρύτερη Μ.Π.Α.. Κάτι τέτοιο σημαίνει παροχή δυνατοτήτων (όχι υποστήριξη) για την παραμονή και τον εκσυγχρονισμό των υφισταμένων αλλά για τις νέες ιδρύσεις που είναι αναγκαίες για την αναπαραγωγή του βιομηχανικού ιστού (συνεχής κύκλος διακοπών λειτουργίας μονάδων / νέων ιδρύσεων που αντικαθιστούν τις προηγούμενες), εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Αντίθετα, για τις μονάδες της κατηγορίας (γ.3), που αποτελούν ένα ποσοτικά σημαντικό τμήμα του υφιστάμενου ιστού, η βασική πολιτική θα είναι η αποθάρρυνση της παραμονής τους και η ώθηση προς αποκέντρωση, εκτός Αττικής και Μ.Π.Α.. Η εν λόγω διαδικασία αποκέντρωσης αποτελεί στρατηγική επιλογή και για την ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και για τη χωρική αναδιοργάνωση της Αττικής. Πρέπει όμως να είναι σταδιακή, κυρίως για να μην αποσταθεροποιηθεί η αγορά εργασίας όπως συνέβη στο παρελθόν, και να κινείται παράλληλα με τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης σε άλλους κλάδους και τομείς. Επίσης, πρέπει να συνδυάζει μέτρα που ωθούν προς έξοδο από την Αττική με μέτρα βελτίωση της ελκυστικότητας των εκτός αυτής περιοχών της χώρας που θα τις υποδέχονται. Προϋποθέτει συνεπώς έναν σχεδιασμό εθνικής κλίμακας.

Στο πλαίσιο των δυνατοτήτων που παρέχει το καθεστώς στο οποίο τοποθετείται η Αττική στην προγραμματική περίοδο 2007–2013 οι ενισχύσεις προς τις ιδιωτικές βιομηχανικές επενδύσεις πρέπει να εναρμονίζονται με τις πιο πάνω κατευθύνσεις.

**Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:** Τα ισχυρά στοιχεία της χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας είναι τα εξής:

- Άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας: Άξονας βορρά–νότου (Πειραιάς–δυτικές περιοχές Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας–Αυλώνα–Οινόφυτα) (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης, με πρόσθετα στοιχεία περιοχής επέκτασης στο βορειότερο τμήμα του). Άξονας Διεθνούς αεροδρομίου–Αχαρνών–Θριάσιου, με το ανατολικό του τμήμα να είναι περιοχή επέκτασης ειδικού χαρακτήρα, και το δυτικό τμήμα να συνδέεται με το εκτός Αττικής τμήμα της Μ.Π.Α. προς Κόρινθο (μεικτή περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης–επέκτασης). Οι άξονες θα προκύψουν από τη δικτύωση χωρικά εντοπισμένων ισχυρότερων σημείων (σημειακών ή ευρύτερων πόλων), συχνά μεικτού χαρακτήρα (μεταποίηση και συμπληρωματικότητα με άλλες δραστηριότητες).
- Πόλοι διεθνούς και εθνικής εμβέλειας: ευρύτερη περιοχή λιμανιού Πειραιά – Ελευσίνας (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης, συμπληρωματικότητα με συνδυασμένες μεταφορές και ναυτιλία), πόλοι μικρότερου μεγέθους με δραστηριότητες αιχμής στα Μεσόγεια (περιοχή επέκτασης ειδικού χαρακτήρα και πολυκεντρικής δομής, με συμπληρωματικότητα με διεθνές αερομεταφορές και Ε.Τ.Α. και λοιπές υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις).
- Πόλοι εθνικής–μητροπολιτικής εμβέλειας: Ελαιώνας (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές)
- (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης), Θριάσιο (συμπληρωματικότητα με εφοδιαστική, Ε.Τ.Α.) (περιοχή επέκτασης).

- Πόλοι ενδοπεριφερειακής εμβέλειας: Αχαρνές (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές)
- (περιοχή επέκτασης), Αυλώνα(συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές) (περιοχή επέκτασης),
- Μέγαρα (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές δραστηριότητες) (περιοχή επέκτασης).

## Νομαρχία Ανατολικής Αττικής

Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση: Πολύ υψηλή (3).

Κλαδικές προτεραιότητες: Διατήρηση του χαρακτήρα ισχυρού μητροπολιτικού πόλου της μεταποίησης με στήριξη κλάδων και τύπων βιομηχανίας του συμπλέγματος 1. Στον οικιστικό χώρο, δεκτές νέες μονάδες είναι αυτές των κατηγοριών α και 1γ.1 των περιφερειακών κατευθύνσεων και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας. Σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης των μονάδων που δεν εμπίπτουν στις προηγούμενες περιπτώσεις, συμπεριλαμβανόμενων και αυτών του σχετικά ανεπτυγμένου σήμερα Συμπλέγματος 2, που δεν έχουν άμεση ανάγκη μητροπολιτικού περιβάλλοντος, πλην εξωστρεφών μονάδων εξαρτώμενων από υπερτοπική μεταφορική υποδομή (κυρίως το αεροδρόμιο).

**Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:** Στο πλαίσιο των περιφερειακών κατευθύνσεων, διατηρούνται τα υφιστάμενα ισχυρά στοιχεία της μεταποίησης προς το βόρειο τμήμα της Νομαρχίας, προωθείται η πολεοδομική οργάνωση των ζωνών εκατέρωθεν του Π.Α.Θ.Ε., και η ενίσχυση μικρών πόλων υψηλής τεχνολογίας και δραστηριοτήτων που έλκονται από το Διεθνή Αερολιμένα στη ζώνη των Μεσογείων. Η παλαιότερα εξειδικευμένη στη βιομηχανία Λαυρεωτική που μετασχηματίζεται σε πολυτομεακό κέντρο με επίκεντρο την αναβάθμιση του Λαυρίου σε δεύτερο λιμάνι της Αττικής, διατηρεί μονάδες που έλκονται από τα νέα χαρακτηριστικά της. Οι αστικοποιημένες/αστικοποιούμενες περιοχές αποσυμφορούνται από συμβατικές μονάδες.

**Οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας:** Υπάρχει μεγάλη ανάγκη, με σχετικούς και απόλυτους όρους, αύξησης της προσφοράς οργανωμένων, πολεοδομούμενων κυρίως, υποδοχέων, (α) για νέες μονάδες, (β) για την οργάνωση υφιστάμενων άτυπων συγκεντρώσεων, και (γ) και για μετεγκαταστάσεις. Υπογραμμίζεται, επίσης, ότι η περιοχή είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για τη χωροθέτηση πολυτομεακών υποδοχέων (εφοδιαστική, εμπόριο, Ε.Τ.Α. και υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις) σύμφωνα με τις σχετικές περιφερειακές κατευθύνσεις.

**Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες:** Υπάρχουν δυνητικές ασυμβατότητας όχι τόσο με τον τουρισμό κλασικού τύπου όσο με τον παραθερισμό (συμβατικό ή αναδυόμενο εξωστρεφές), καθώς και με τις υπηρεσίες αιχμής, προοπτική που είναι εντονότερη σε Ο.Τ.Α. με πολλαπλή ειδίκευση (τουρισμός/βιομηχανία).

**Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της βιομηχανίας:** Έντονες.

Ανάγκη ειδικών μέτρων σε συνάρτηση με τις απαιτήσεις του γρήγορα αστικοποιούμενου περιβάλλοντος, τόσο όσον αφορά την αντιρρύπανση όσο και την προστασία της φύσης και της γεωργικής γης. Η ύπαρξη κάποιων μονάδων Σεβέζο επιβάλλει πρόσθετα ειδικά μέτρα, ιδιαίτερα εν όψει του έντονα αστικοποιούμενου χαρακτήρα πολλών περιοχών (προετοιμασία Σ.Α.Τ.Α.Μ.Ε.).

**Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας** (ενδονομαρχιακές ανισότητες). Πολιτική τύπου 1, που πρέπει να λάβει υπόψη της το διαφορετικό ρόλο των διαφόρων περιοχών στο διατομεακό καταμερισμό εργασίας στο εσωτερικό της Μ.Π.Α. (ιδίως με βάση την αντίθεση παραλιακές/εσωτερικές περιοχές) καθώς και την ανάγκη συνολικής αποκέντρωσης από τη Μ.Π.Α.

**Βιομηχανία και αγορά εργασίας:** Πολιτική τύπου 1, κατ' αρχήν. Ισχυρή πολιτική κατάρτισης για την προσαρμογή του εργατικού δυναμικού στις κλαδικές προτεραιότητες. Επαγρύπνηση για εντοπισμένα φαινόμενα γρήγορης απώλειας σημαντικού αριθμού θέσεων εργασίας όπως παλαιότερα στο Λαύριο, που θα απαιτήσουν έκτακτα μέτρα. ...»

### Συμπεράσματα σχετικά με το Ε.Π.Χ.Σ. για τη Βιομηχανία

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η **συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ανωτέρω πλαισίου** για τους εξής λόγους:

Στην Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (ΜΠΑ) εφαρμόζεται πολιτική προσέλκυσης στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και διεθνούς προσανατολισμού, με επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας (όπως η εξεταζόμενη) και βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία. Επιπλέον, δίνεται προτεραιότητα σε δραστηριότητες αιχμής που βασίζονται στην καινοτομία προϊόντος ή τεχνολογίας και στην δημιουργία επιτελικών κόμβων δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο. Ειδικά για την περιοχή του ακινήτου, υπάρχουν προτεραιότητες για μονάδες υψηλής τεχνολογίας, εντός οργανωμένων υποδοχέων και με λήψη ειδικών μέτρων αντιρρύπανσης και προστασίας του περιβάλλοντος.

### 3.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής» το νέο ΡΣΑ διατυπώνει στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής ενώ περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο.

Επιπλέον το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 8α του άρθρου 6 του ν. 4269/2014 (Α' 142).

Οι στρατηγικοί στόχοι του ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και χωρικής πολιτικής.

Ο χώρος της Αττικής διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενοτήτων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο. Μεταξύ των καθοριζόμενων χωρικών ενοτήτων είναι και η Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, η οποία αποτελείται από τις Χωρικές Υποενότητες Μεσογείων, Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής. Ειδικότερα:

αα) Η Χωρική Υποενότητα Μεσογείων περιλαμβάνει τους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου, Παλλήνης, Παιανίας, Σπάτων – Αρτέμιδας, Κρωπίας, Μαρκοπούλου Μεσογαίας και Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

ββ) Η Χωρική Υποενότητα Λαυρεωτικής περιλαμβάνει τους Δήμους Λαυρεωτικής και Σαρωνικού, καθώς και τη νήσο Μακρόνησο του Δήμου Κέας.

γγ) Η Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αττικής περιλαμβάνει τους Δήμους Ωρωπού, Μαραθώνα, Διονύσου και Αχαρνών.

Οι κατευθύνσεις που δίδονται για την περιοχή της Ανατολικής Αττικής είναι:

## **Άρθρο 9 - Κατευθύνσεις για την οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων**

### «2. Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής

#### 2.1. Χωρική Υποενότητα Μεσογείων

α) Η Χωρική Υποενότητα Μεσογείων συνιστά την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, του οποίου ο ρόλος ως κυρίας από αέρος πύλης εισόδου στη χώρα απαιτεί τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου περιβάλλοντος χώρου.

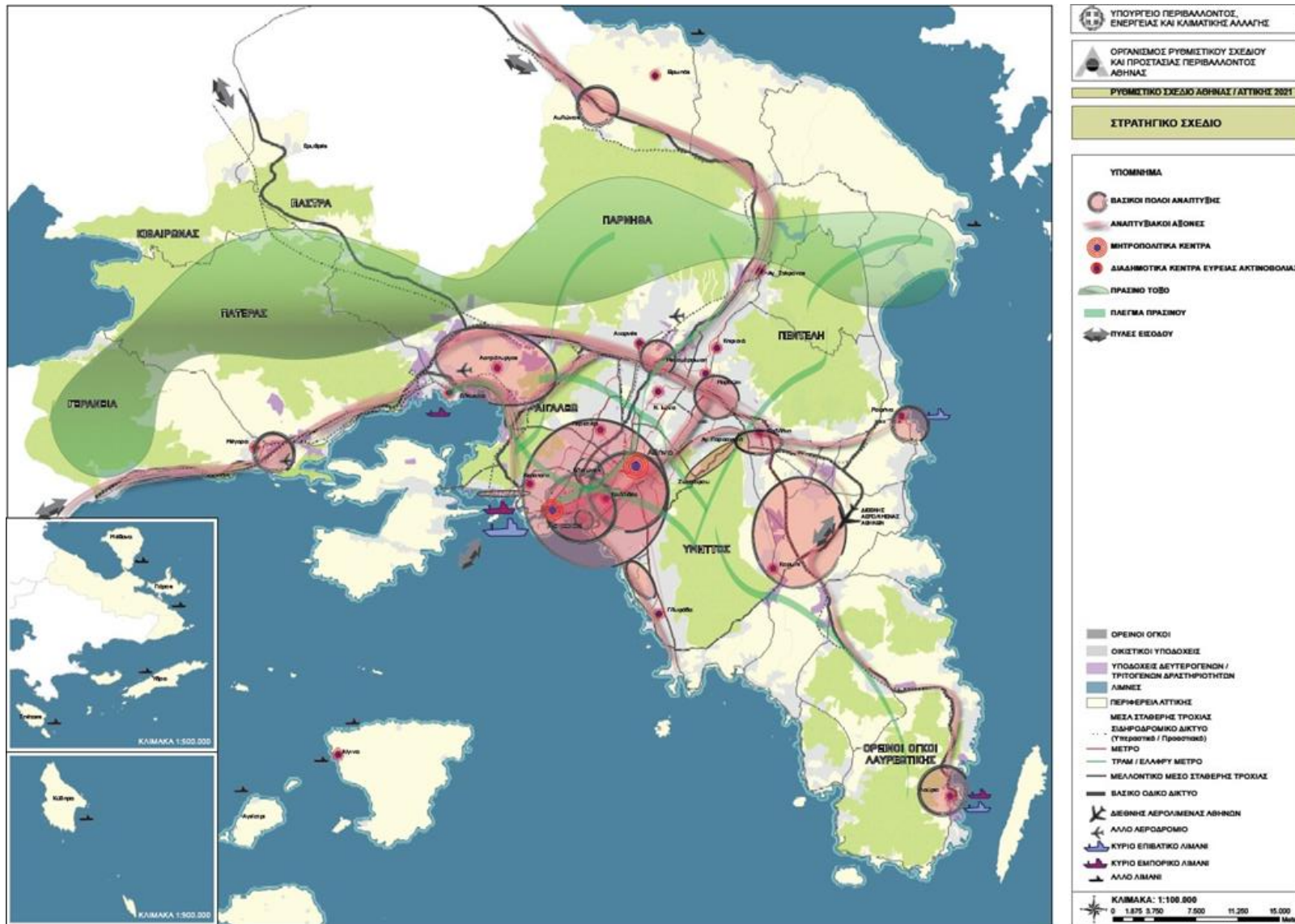
β) Η ως άνω Υποενότητα αποτελεί υποδοχέα νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και περιλαμβάνει σημαντικές διαπεριφερειακές λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες, αποτελώντας πόλο ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Η άμεση προστασία και οργάνωση των μη αστικών περιοχών αποτελούν μείζονα προτεραιότητα του νέου ΡΣΑ .

γ) Βασικοί πόλοι ανάπτυξης για την περιοχή αποτελούν οι οργανωμένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, σε θέσεις με πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα, όπου θα πρέπει να εγκατασταθούν κατά προτεραιότητα εξαρτημένες και ελκυσόμενες από το Διεθνή Αερολιμένα δραστηριότητες. Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και του ευρύτερου πόλου περιοχής Αεροδρομίου, ταυτόχρονα με την οργάνωση των διαμεταφορών και των υπηρεσιών διαχείρισης εφοδιασμού.

δ) Κατεύθυνση για τη Χωρική Υποενότητα αποτελεί επίσης η προώθηση κατά προτεραιότητα του συνεδριακού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού και περιηγητικού τουρισμού και η λειτουργική της συσχέτιση και με τη Χωρική Ενότητα Λεκανοπεδίου και τις Χωρικές Υποενότητες Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής, όπως, επίσης, και η ανάπτυξη υπηρεσιών υγείας εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας. (...)

### Συμπεράσματα σχετικά με το Ρ.Σ.Α.

**Η συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή, επιθυμητή και με προτεραιότητα οριζόμενη στο ανωτέρω πλαίσιο (ΡΣΑ) ως δραστηριότητα υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.**



Εικόνα 17 Νέο Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας-Αττικής (πηγή: Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014))

## 4. Ισχύον Θεσμικό Πολεοδομικό Καθεστώς

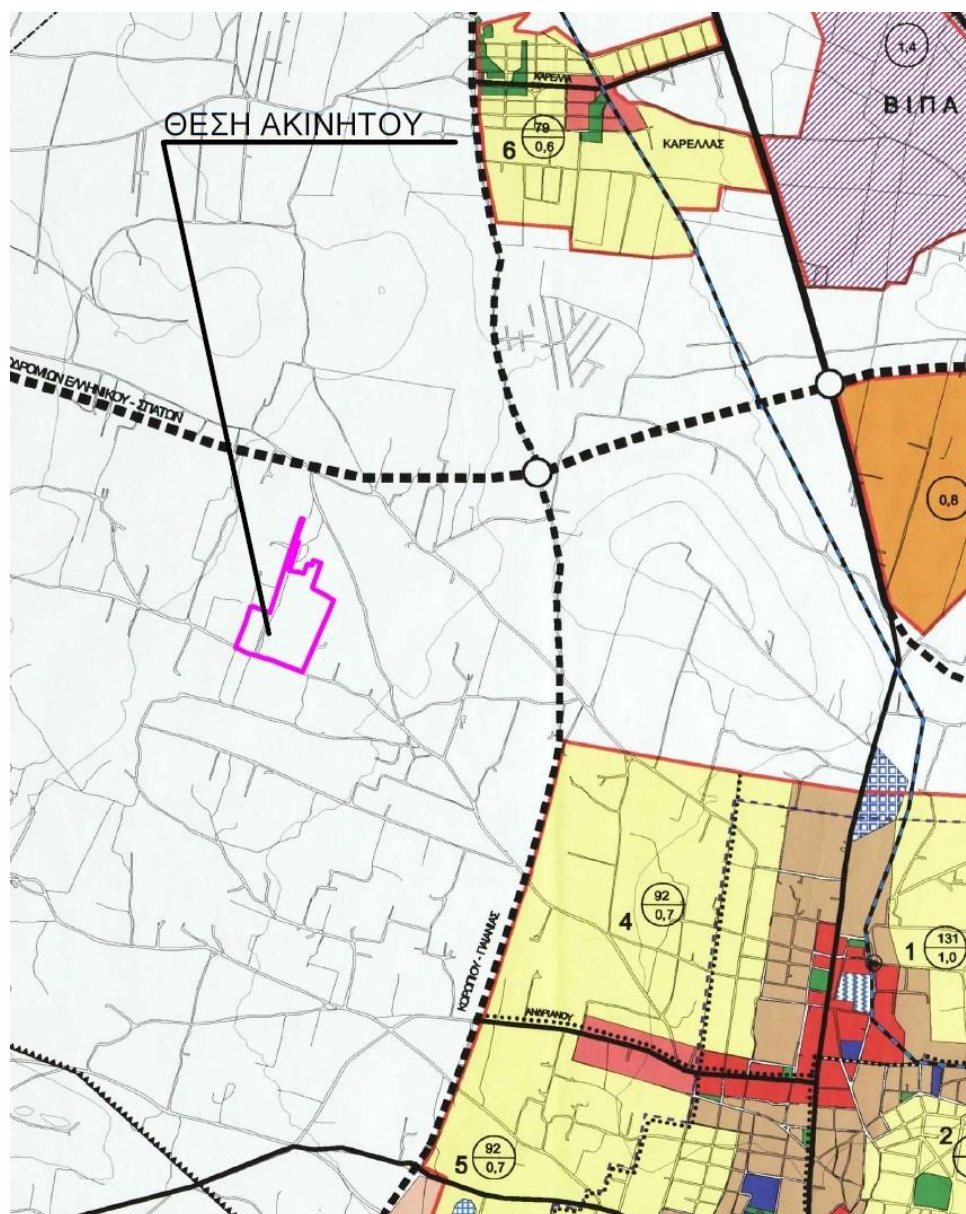
### 4.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Το ακίνητο ενδιαφέροντος βρίσκεται σε περιοχή όπου, σύμφωνα με την απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ 19923/21-09-2004 (ΦΕΚ 899Δ/2004) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Κρωπίας (Ν. Αττικής)», δεν καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση:

1. Εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Κρωπίας (Ν. Αττικής), όπως τα όρια του προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στο χάρτη Π-1 σε κλίμακα 1: 10.000. (...)

Δηλαδή, οι διατάξεις αναφέρονται μόνο στις περιοχές με κόκκινο περίγραμμα χωρίς να δίνουν κατευθύνσεις για τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου Κρωπίας.



Εικόνα 18 Απόσπασμα χάρτη Γ.Π.Σ. και θέση ακινήτου

## 4.2 Δασικός Χάρτης

Με την 496/24-01-2020 (ΦΕΚ 45Δ/2020) απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής έγινε Μερική κύρωση του δασικού χάρτη του δήμου (άρθρο 17 ν. 3889/2010).

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση:

«Κυρώνουμε μερικώς το δασικό χάρτη του δήμου Κρωπίας, ως προς τα τμήματά του, όπως θεωρήθηκε με την με αριθμ. 326/14-01-2020 (ΑΔΑ: ΩΒΛΒΟΡ1Κ-ΤΗ7) απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, και εμφανίζεται στο συνημμένο ψηφιακό διάγραμμα (.pdf) κλίμακας 1:25.000, που συνοδεύει και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, στο οποίο αποτυπώνεται με:

α. με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 όπως ισχύει.

β. με κίτρινο περίγραμμα και κίτρινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας ο ανωτέρω δασικός χάρτης καθίσταται οριστικός και έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ σε κάθε διοικητική ή δικαστική αρχή για όλα τα τμήματα που αποτυπώνονται σε αυτόν με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα οποία αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, όπως ισχύει.

Επί των ανωτέρω εκτάσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, με την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στην παράγραφο 5 του ως άνω άρθρου 3, ως προς τις χορτολιβαδικές και τις πετρώδεις και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της ως άνω παραγράφου.

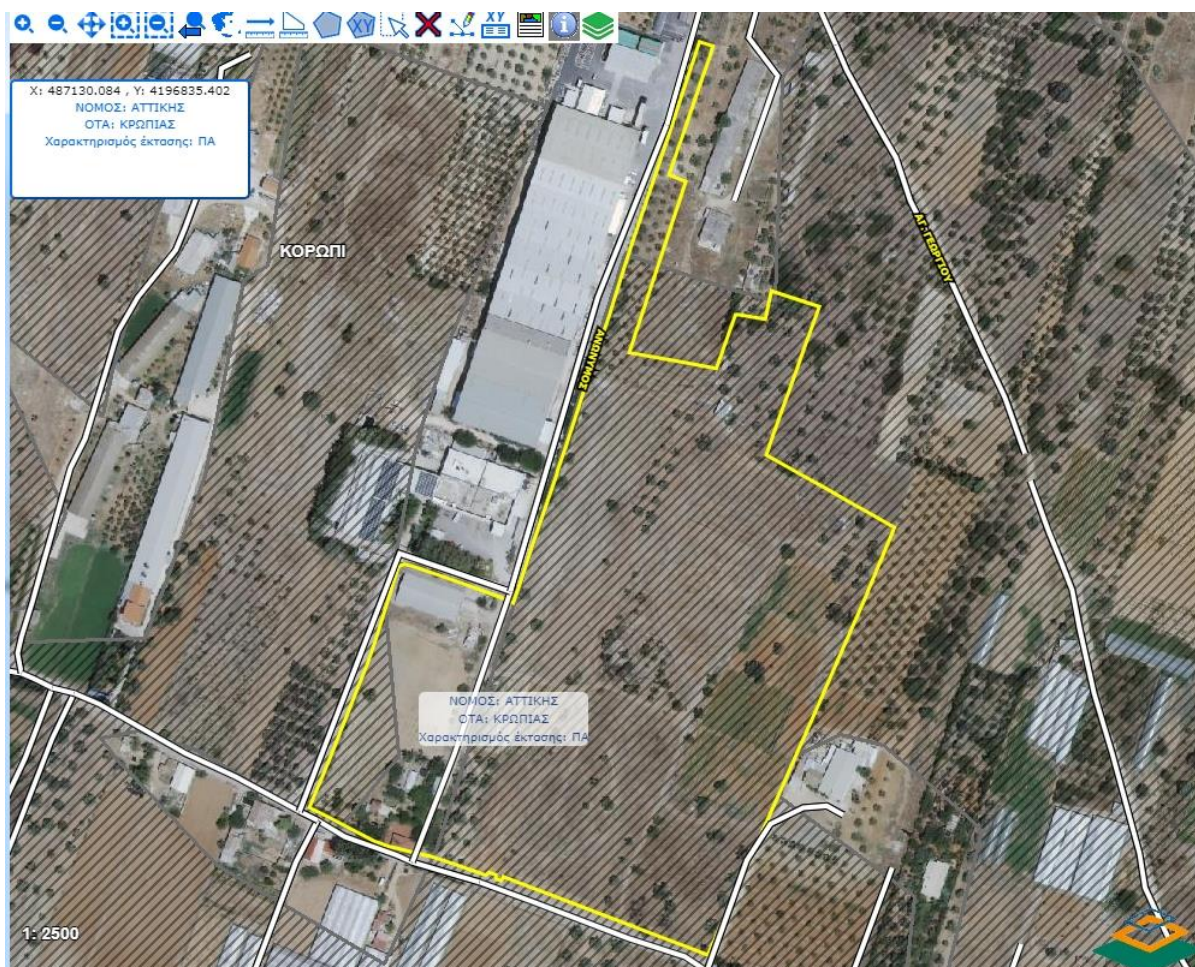
Ο οριστικός δασικός χάρτης φυλάσσεται και τηρείται από το Τμήμα Δασικών Χαρτογραφίσεων της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής στον ειδικό διαδικτυακό τόπο ανάρτησης δασικών χαρτών στην ιστοσελίδα του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Τα λοιπά τμήματα του αναρτημένου δασικού χάρτη, για τα οποία είτε ασκήθηκαν αντιρρήσεις είτε εξαιρέθηκαν κατά τα προβλεπόμενα της με αριθμ. 326/14-01-2020 (ΑΔΑ: ΩΒΛΒΟΡ1Κ-ΤΗ7) απόφασης θεώρησης, αποτελεί τον προσωρινό δασικό χάρτη, της παρ. 7 του άρθρου 17 ν. 3889/2010.»

Με βάση τους συνημμένους, στην απόφαση, χάρτες καθώς και την διαδικτυακή εφαρμογή του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ακίνητο εμπίπτει σε δύο περιοχές:

1. Η περιοχή που αποτυπώνεται με διαγράμμιση και χαρακτηρίζεται ως ΠΑ με την ένδειξη ότι εξαιρείται της υποβολής αντιρρήσεων (περιλαμβάνεται στον κυρωμένο δασικό χάρτη της παραπάνω απόφασης και στις εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας).
2. Η περιοχή που αποτυπώνεται χωρίς διαγράμμιση και χαρακτηρίζεται ως ΠΑ χωρίς άλλη ένδειξη. Σύμφωνα με το υπόμνημα των δασικών χαρτών, για τις περιοχές με χαρακτήρα ΠΑ υπάρχουν «Τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού – μη δασικές».





Εικόνα 19 Απόσπασμα Δασικού χάρτη (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο)

## Συμπέρασμα

Με βάση τους συνημμένους, στην απόφαση, χάρτες καθώς και την διαδικτυακή εφαρμογή του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ακίνητο εμπίπτει σε δύο περιοχές:

Η περιοχή που αποτυπώνεται με διαγράμμιση και χαρακτηρίζεται ως ΠΑ με την ένδειξη ότι εξαιρείται της υποβολής αντιρρήσεων (περιλαμβάνεται στον κυρωμένο δασικό χάρτη της παραπάνω απόφασης και στις εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας).

Η περιοχή που αποτυπώνεται χωρίς διαγράμμιση και χαρακτηρίζεται ως ΠΑ χωρίς άλλη ένδειξη.

Σύμφωνα με το υπόμνημα των δασικών χαρτών, για τις περιοχές με χαρακτήρα ΠΑ υπάρχουν «Τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού – μη δασικές».

### 4.3 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μεσογείων

Με το Π.Δ. της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003), καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής) και ειδικότερα των Δήμων Γέρακα, Παλλήνης, Ραφήνας, Γλυκών Νερών, Παιανίας, Σπάτων, Αρτέμιδος, Κρωπίας και Μαркоπούλου Μεσογαίας και των κοινοτήτων Ανθούσας και Πικερμίου, η οποία περιοχή εμπίπτει εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του Ν. Αττικής (Π.Δ. 284/Δ/22.6.1983).

Ειδικότερα καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές:

Περιοχές Α - Ζώνες πρασίνου

Περιοχές Β1 - Απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων

Περιοχές Β2 - Μέσης προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων

Περιοχή Β3 - Αττικό Πάρκο

Περιοχές Β4 - Βραυρώνα

Περιοχές Γ1 - Ζώνη ειδικής ενίσχυσης παραδοσιακών και βιολογικών καλλιεργειών

Περιοχές Γ2 - Γεωργική γη

Περιοχές Δ - Περιαστικής κατοικίας

Περιοχές Ε - Επιτρέπονται οι χρήσεις κατοικία, κτίρια εκπαίδευσης-κοινωνικής πρόνοιας, αθλητικές εγκαταστάσεις

Περιοχές Ζ - Τουριστικών εγκαταστάσεων

Περιοχές Η - Ζώνες υποδοχής Β' κατοικίας

Περιοχές Θ1 - Παραλιακή ζώνη

Περιοχές Θ2 - Αναψυχής

Περιοχές Ι - Ζώνη χονδρεμπορίου

Περιοχές Κ1 - Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα

Περιοχή Κ2 - Επιχειρηματικό Πάρκο

Περιοχή Κ3 - Επιτρέπεται η δημιουργία Πάρκου Υψηλής Τεχνολογίας σε συνδυασμό με εγκαταστάσεις ΑΕΙ-ΤΕΙ

Περιοχή Λ - Αθλητικές εγκαταστάσεις

Περιοχή Λ1 - Ζώνη αθλητικών εγκαταστάσεων δήμου Ραφήνας

Περιοχές Μ - Ζώνη βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων

Αναλυτικά, ορίζεται ότι:

#### V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη)

1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις:

- αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή,
- θερμοκήπια,
- κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις,
- κατοικία
- κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.

Κατ' εξαίρεση, στην περιοχή επιτρέπονται, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. 69269/5387/24.10.90 κοινής υπουργικής απόφασης (Β/678):

- Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας.
- Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.
- Εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών.

- Ελικοδρόμια, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 13.1.92 προεδρικού διατάγματος (Δ' 80).
  - Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται, μετά από πρόταση του Υπουργείου Υγείας και έγκριση από το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κέντρα στήριξης και περίθαλψης ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και, μετά από πρόταση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, η χρήση εκπαίδευσης. (όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3α του άρθρου 132 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020)
2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

#### α) Για αγροτικές αποθήκες

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 30 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 4.00 μ.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων εδαφίων δύναται να ορίζεται κατά την διαδικασία της παρ. 1 του αρθ. 2 του από 24.5.85 Π.Δ/τος (Δ' 270).

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 100 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 5.00 μ.

#### β) Για θερμοκήπια

Οι αποστάσεις των θερμοκηπίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 2.5μ. ανεξαρτήτως υλικού κατασκευής.

Τα θερμοκήπια κατασκευάζονται μόνο σε γήπεδα των οποίων οι ιδιοκτήτες είναι κατά κύριο επάγγελμα αγρότες και μετά από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 2<sup>α</sup> του από 24.5.85 Π.Δ/τος όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις που έχουν επέλθει.

#### γ) Για τις κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις και τις εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 14 %
- Συντελεστής δόμησης 0.1
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 5.00 μ.

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου δύναται να ορίζεται μέγιστο ύψος 7.5μ. κατά την διαδικασία της παρ. 1 του αρθ. 2 του από 24.5.85 Π.Δ/τος.

Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

#### δ) Για κατοικία

- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και επιφάνεια ορόφων του κτηρίου 200 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου 7.50 μ.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

**ε) Για κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους και ειδικότερα για τα κτίσματα που είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση των κοινοχρήστων αναγκών και εγκαταστάσεων:**

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 7 %
- Συντελεστής δόμησης 0.05
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 400 τμ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 4.00 μ.

Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

**στ) Για κέντρα περιβάλησης ατόμων με ειδικές ανάγκες:**

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
- Συντελεστής δόμησης: 0,2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ.

**ζ) Για τις εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας και εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών,** οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με την απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων του Ν. 4014/2011, και δεν μπορεί να είναι ευνοϊκότεροι από αυτούς που προβλέπονται στο από 24.5.85 Π.Δ/γμα (Δ' 270).

**η) Για χρήσεις εκπαίδευσης:**

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20%,
- Συντελεστής δόμησης: 0,3,
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ.

*(όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3β του άρθρου 132 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020)*

3. Για τις αγροτικές, κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις και υδατοκαλλιέργειες, εκτός των αγροτικών αποθηκών επιφανείας 30 τμ., απαιτείται έγκριση της αρμόδιας Δ/νσης του Υπ. Γεωργίας.

**Άρθρο 3**

**Γενικές Διατάξεις:**

1. Το κατώτατο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 20.000 τετραγωνικά μέτρα.
2. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία υφίστανται στις 7.7.1983, ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.1983 Π.Δ/γματος( Δ' 284 ) και :
  - α. βρίσκονται εντός των ορίων των ζωνών Α και Β, που καθορίστηκαν με το από 5.12.1979 Π.Δ/γμα (Δ' 707/79) και είχαν κατά την 13.12.1979 ημερομηνία δημοσίευσης του ως άνω Π.Δ/γματος ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ.
  - β. βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της καθοριζόμενης με το παρόν διάταγμα ΖΟΕ και είχαν κατά την 7.7.1983 ημερομηνία δημοσίευσης του από 22.6.1983 Π.Δ/τος ( Δ' 284 ) ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ.
  - γ. προορίζονται για την ανέγερση:
    - i. ικτηνοτροφικών και σταυλικών εγκαταστάσεων
    - ii. οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων
    - iii. θερμοκηπίων, και είχαν κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες των προηγούμενων περιπτώσεων α και β, ελάχιστο εμβαδόν
      - i) 12.000 τ.μ.,
      - ii. ii) 8.000 τ.μ. και
      - iii. iii) 2.000 τ.μ. αντίστοιχα.

- δ. Οι παρεκκλίσεις αυτής της παραγράφου δεν ισχύουν για τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις στην περιοχή Β3 (παρ.ΙV, περ. ια, του άρθρου 2).
3. Τα γήπεδα που περιλαμβάνονται στις περιοχές του προηγούμενου άρθρου 1 και έχουν πρόσωπο επί Διεθνών, Εθνικών και Επαρχιακών οδών απαιτείται γιά να είναι οικοδομήσιμα να έχουν ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ.
4. Σε όλες τις παραπάνω περιοχές πλην των περιοχών με στοιχεία Α, Β1, Β2, Β3, Β4 και Θ1 επιτρέπεται η κατασκευή πρατηρίων βενζίνης σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στο βασικό και στο δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο με τους εξής όρους δόμησης :
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό ( 7 % )
  - Συντελεστής δόμησης: 0.05
  - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια των κτηρίων: διακόσια (200) τ.μ.
  - Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων: ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών πέντε (5) μέτρα.
  - Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.
5. Σε όλες τις παραπάνω περιοχές επιτρέπεται η κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων, υδατοδεξαμενών και φρεατίων, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος ( Δ' 270 ). Στις περιοχές με στοιχείο Α, Β2, Β3, Β4 και Θ1, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υδατοδεξαμενών σε υποσθλήματα. Στις περιοχές Β2,Β3,Β4 απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του ΥΠ.ΠΟ.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υδατοδεξαμενών γενικά στη Ζώνη Β1 απολύτου προστασίας τοπίων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων.

6. Σε όλες τις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι απαραίτητες εγκαταστάσεις του συστήματος μεταφοράς φυσικού αερίου της Δημόσιας Επιχείρησης Αερίου (ΔΕΠΑ) σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 2052/1992 (Α' 94). Στις περιοχές Β απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του ΥΠ.ΠΟ.
7. α) Επίσης επιτρέπεται να εγκαθίστανται σε όλες τις παραπάνω περιοχές, πλην των περιοχών με στοιχείο Β1, Β2, Β3, Β4 και Θ1 πυλώνες των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τάσης, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ.2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.1990 (Β' 678), όπως ισχύει.

β) Όπου στις παραπάνω περιοχές διέρχεται γραμμή μεταφοράς 150 KV και 400 KV της ΔΕΗ σε ζώνη 25 μέτρων εκατέρωθεν του άξονα κάθε γραμμής και των πυλώνων απαγορεύεται κάθε δόμηση, υπό την προϋπόθεση ότι σύμφωνα με τους εγκρινόμενους κατά περίπτωση περιβαλλοντικούς όρους δεν απαιτείται μεγαλύτερη απόσταση, εκτός αν το επιτρέπει η απόφαση απαλλοτρίωσης της γραμμής μεταφοράς.

8. Σε όλες τις περιοχές πλην των περιοχών που σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας (όπως αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία, δάση και δασικές εκτάσεις, περιοχές φυσικού κάλλους) είναι δυνατόν να επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις διανομής και υποσταθμών διανομής ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ καθώς και τα αναγκαία έργα ύδρευσης και αποχέτευσης της ΕΥΔΑΠ.

Επίσης, σε όλες τις περιοχές εκτός των περιοχών με στοιχεία Α, Β1, Β2, Β3, Β4 και Θ1 είναι δυνατόν να επιτρέπονται ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις της ΔΕΗ και εγκαταστάσεις μηχανολογικού εξοπλισμού του Ο.Τ.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 7 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ' 270) και ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ.2 του άρθρου

8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.1990 (Β' 678), όπως ισχύει. Τα παραπάνω ισχύουν και για τις εγκαταστάσεις των άλλων φορέων δικτύων υποδομής και ενέργειας.

9. Στην περιοχή με στοιχείο Γ2 επιτρέπεται: Η έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει, για τον καθορισμό χώρων για την ανέγερση Περιφερειακού Νοσοκομείου και νεκροταφείων ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/ 24.10.1990 (Β' 678).
10. Σε όλες τις περιοχές, πλην των περιοχών Β και Θ, επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων διαχείρισης απορριμμάτων, καθώς και σταθμών μεταφόρτωσης και μονάδων ανακύκλωσης απορριμμάτων, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης σύμφωνα με την διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.1990 (Β' 678), όπως ισχύει.

Η ως άνω χωροθέτηση στην περίπτωση των δασών και δασικών εκτάσεων της περιοχής Α επιτρέπεται μόνο εφόσον από τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αποδεικνύεται ότι δεν υπάρχει εναλλακτική λύση.

11. Σε όλες τις περιοχές, πλην των περιοχών Α, Β1, Β2, Β3, Β4 και Θ1 επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/1990 (Β' 678), όπως ισχύει
12. Στις περιοχές που εκτείνονται κατά μήκος των ρεμάτων που φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ή των ρεμάτων που έχουν χαρακτηριστεί ως ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος με την 9173/1642/ 3.3.1993 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 281) και έχουν πλάτος 50 μέτρων εκατέρωθεν της οριογραμμής των ρεμάτων, επιτρέπονται μόνο τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, καθώς και οι κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 19 του Ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 16 του Ν. 2831/2000 (Α' 140).

Ειδικά για τον ποταμό Ερασίνο η ως άνω απόσταση καθορίζεται σε 100 μ. εκατέρωθεν της οριογραμμής.

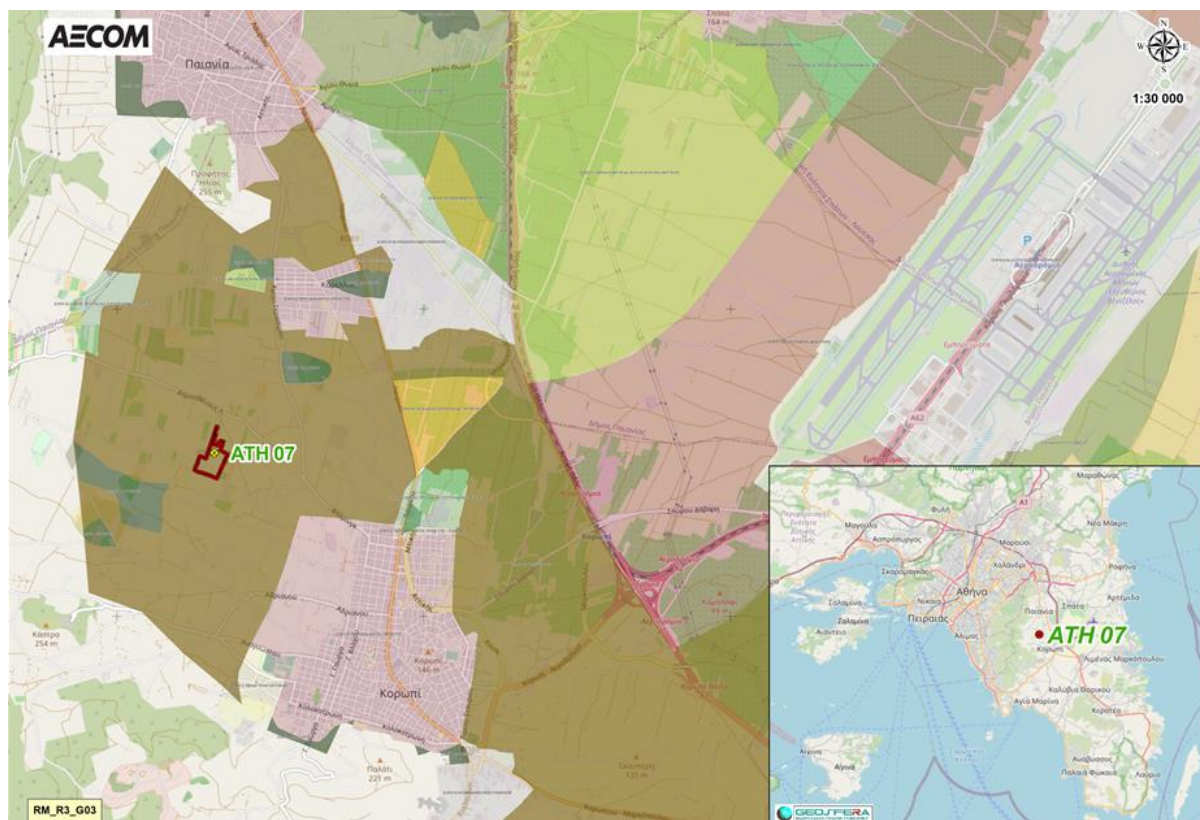
13. Στις βραχονησίδες απαγορεύεται κάθε δόμηση.
14. Δεν επιτρέπεται η ανέγερση στο ίδιο γήπεδο κτηρίων διαφορετικών χρήσεων, εκτός αν άλλως ορίζεται κατά περίπτωση.
15. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτηρίου ή μέρους αυτού, χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και πάντως η μεταβολή αυτή δεν είναι δυνατή στην περίπτωση που οι όροι δόμησης με τους οποίους έχει εκδοθεί η άδεια για την αρχική χρήση είναι ευμενέστεροι από τους προβλεπόμενους για τη νέα χρήση.
16. Οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας περιοχής δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις μιας εκ των περιοχών αυτών και το κτίσμα κατασκευάζεται στο τμήμα του γηπέδου που εμπίπτει στην περιοχή αυτή εφόσον το τμήμα αυτό έχει την προβλεπόμενη από τη ζώνη και για την αιτούμενη χρήση αρτιότητα. Στην περίπτωση, που το τμήμα αυτό δεν έχει την προβλεπόμενη από την περιοχή και την αιτούμενη χρήση αρτιότητα, θεωρείται ότι εντός της περιοχής αυτής περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί:

- α) στην κατά κανόνα αρτιότητα, στην περίπτωση που η ιδιοκτησία στο σύνολό της είναι κατά κανόνα άρτια
- β) στην κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά χρήση και περιοχή, στην περίπτωση που το οικόπεδο είναι κατά παρέκκλιση άρτιο.
17. Άρτια και οικοδομήσιμα κατά το παρόν γήπεδα που απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διανοίξεως διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον μετά την απομείωση αυτή έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ.
18. Για την ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου, όπου επιτρέπεται, απαιτείται γνώμη της Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
19. α) Τα ανεγερθησόμενα κτήρια πρέπει να απέχουν από τα όρια του γηπέδου 15μ. τουλάχιστον, εκτός αν άλλως ορίζεται κατά περίπτωση.
- β) Στα γήπεδα που βρίσκονται επί του εθνικού και επαρχιακού οδικού δικτύου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Π.Δ/τος 209/98 (Α' 169/98), όπως αυτό ισχύει κάθε φορά.
- γ) Επίσης τα ανεγερθησόμενα κτήρια πρέπει να απέχουν:
- Από το όριο της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή 15μ. τουλάχιστον.
  - Από την οριογραμμή ρέματος 15 μ. τουλάχιστον εκτός αν έχει οριστεί ευρύτερη ζώνη προστασίας, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ.12 του παρόντος άρθρου.
  - Από το όριο δασικής έκτασης 10 μ. τουλάχιστον.
  - Από την γραμμή αιγιαλού πενήντα (50) μ. τουλάχιστον εκτός αν άλλως ορίζεται από ειδική διάταξη.
20. Το ύψος του κτηρίου μετράται από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο, κατά την παρ.21 του παρόντος άρθρου, έδαφος.
21. Στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρηνή μεγίστου ύψους 1.5 μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους 5 μ.
- Σε περίπτωση που οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του 1.5 μ. ή επιπέδων πλάτους μικρότερου των 5 μ. απαιτείται η γνώμη της ΕΠΑΕ.
22. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης μεγίστου ύψους 2. μ., στηθαίου και τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι τριάντα εκατοστών του μέτρου (0.30) και καπνοδόχων, εκτός αν άλλως ορίζεται κατά περίπτωση.
23. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτηρίων επί υποστυλωμάτων.(pilotis).
24. Στις περιοχές Β δεν επιτρέπεται η κατασκευή πισίνας και η τοποθέτηση λυομένων κατασκευών και τροχοβιλών.
25. Ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και ο χώρος του υπογείου προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στη συνολική επιφάνεια ορόφων.
26. Για την περιφραγή των αρτίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή επιβάλλεται έκδοση οικοδομικής άδειας.

27. Στις περιοχές Β2,Β3,Β4 η θέση των κτισμάτων στο γήπεδο, η διάσπαση των όγκων, η μορφολογία των όψεων, οι προσπελάσεις, η περίφραξη, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, θα εγκρίνονται από το αρμόδιο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων του ΥΠ.ΠΟ και την ΕΠΑΕ, προκειμένου να εξασφαλίζεται η αρμονική ένταξη των κτισμάτων στους αρχαιολογικούς χώρους και το φυσικό περιβάλλον της περιοχής.
28. Σε ζώνη πλάτους 200 μ. από το όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή από το εγκεκριμένο όριο οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων δεν επιτρέπεται τα κτήρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.
29. Για όλες τις εγκαταστάσεις που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των επί των οδών κινουμένων ή λόγω της λειτουργίας τους προκαλούν αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων ή της οικείας Νομαρχίας, απαιτείται εξασφάλιση της κυκλοφοριακής σύνδεσης με την οδό σύμφωνα με τις διατάξεις του β.δ.465/25.6.1970 (Α'/150), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 143/1989 (Α'/69).
30. Στις περιπτώσεις που σύμφωνα με τα προηγούμενα απαιτείται έκδοση απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αυτή εκδίδεται μετά από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού της Αθήνας.
31. Ειδικές διατάξεις προστασίας, όπως αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους αυστηρότερες των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του παρόντος Δ/γματος, εξακολουθούν να ισχύουν.
32. Για την προστασία όσων νέων αρχαιολογικών θέσεων εντοπισθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος, η αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία του ΥΠ.ΠΟ διατηρεί το δικαίωμα επιβολής ειδικών περιορισμών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (Κ.Ν. 5351/32, Ν.1892/90, άρθρο 91, κεφ.ΙΔ').
33. Η περιοχή του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Χαμολιάς (ΦΕΚ 265/Β/1.10.57), όπου σώζονται λείψανα Προϊστορικού οικισμού, θα παραμείνει αδόμητη.
34. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε όλες τις περιοχές απαιτείται η προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας καθώς και της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, για τις περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, η οποία επιβλέπει και τις εκτελούμενες εργασίες και διενεργεί ανασκαφική έρευνα, όπου το κρίνει αναγκαίο, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτάται η τελική έγκριση.
35. Νομίμως υφιστάμενες βιομηχανίες μπορούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3982/2011 (Α' 143) και του από 31.3.1987 Π.Δ/τος (Δ'/303), όπως ισχύουν, χωρίς δυνατότητα επέκτασης των κτιριακών τους εγκαταστάσεων.
36. Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.
37. Επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των νομίμως υφισταμένων εγκαταστάσεων Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας ( ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ), καθώς και των εγκαταστάσεων Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ) σύμφωνα με τις διατάξεις των από 6.10.1978 (Δ'/538) και από 24.5.1985 (Δ'/270) Π.Δ/των, όπως ισχύουν.\



Σύμφωνα με το πιο πάνω Προεδρικό Διάταγμα με το οποίο έγινε ο καθορισμός χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 στην ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν.Αττικής), η περιοχή παρέμβασης εμπίπτει στη ζώνη Γ2 - Γεωργική γη, στην οποία δεν επιτρέπεται η χρήση Data Centers.



Εικόνα 20 Απόσπασμα χάρτη ΖΟΕ Μεσογείων

#### 4.4 Λοιπές Διατάξεις (Ν. 4759/2020, ΠΔ 23/1987, Ν.4933/2022)

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/20, ΦΕΚ-245 Α/9-12-20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22) ορίζεται ότι:

«3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.»

- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ166Δ/1987) ισχύει:

«Άρθρο 11: Γενικές διατάξεις

2. Για τις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και Θεσσαλονίκης, όπως τα γεωγραφικά όρια αυτών καθορίζονται με το άρθρ. 1 των υπ' αριθ. 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α) και 1561/85 (ΦΕΚ 148 Α') νόμων αντίστοιχα, είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από εκείνες που αναφέρονται στο διάταγμα αυτό, εφόσον οι χρήσεις αυτές

**είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση των στόχων των Ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος των περιοχών αυτών. (...)**

- Επιπλέον, με το **άρθρο 33 του ν. 4759/20 (όροι δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές)**, ορίζεται ότι:
  - «3. Στις πιο κάτω περιπτώσεις, ισχύουν ειδικά οι εξής όροι δόμησης:
    - ι) Σε κέντρα δεδομένων (DataCentres) της περ. 21.Α της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%) και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5»
- Ενώ, με το **άρθρο 37 του ν. 4933/2022**, ορίζεται ότι:
  - «Υποχρέωση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης σε κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων (Data Centers). Στην περίπτωση των κέντρων δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπών συνοδευτικών δραστηριοτήτων (Data Centers) προβλέπεται υποχρέωση δημιουργίας μίας (1) θέσης στάθμευσης ανά διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) επιφάνειας κτιρίου, κατά παρέκκλιση οποιασδήποτε άλλης διάταξης.»

## **Συμπέρασμα**

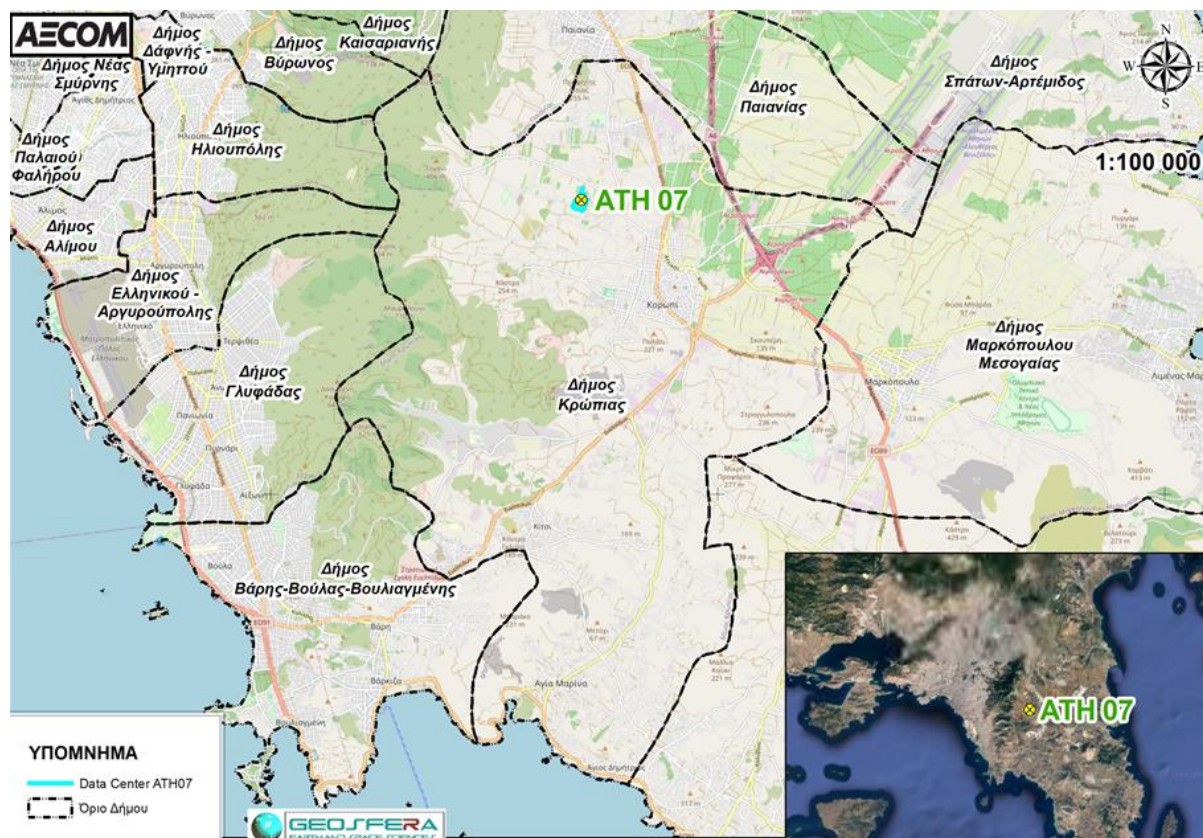
Το ακίνητο όπου θα αναπτυχθεί η συγκεκριμένη επένδυση βρίσκεται εντός περιοχής με στοιχείο Γ2 (Γεωργική γη) της ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199Δ/2003).

Σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω και ειδικότερα με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/20, ΦΕΚ-245 Α/9-12-20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22), το ακίνητο όπου θα αναπτυχθεί η συγκεκριμένη επένδυση βρίσκεται εντός της περιοχής με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) της ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199Δ/2003), εντός της οποίας εν δυνάμει είναι δυνατόν να επιτραπεί και **η συγκεκριμένη χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)** αφού εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 11 του ΠΔ της 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ166Δ/1987) που αφορά στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και είναι απαραίτητη για την πραγματοποίηση των στόχων των Ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος της περιοχής αυτής.

## Φάση 2 Αναγνώριση

### 5. Υφιστάμενη Κατάσταση

Η εξεταζόμενη επένδυση αναγνωρίζεται χωρικά σε σχέση με την θέση της στον Δήμο Κρωπίας που ανήκει και σε σχέση με δύο ακτινικές ζώνες των 500 μ. και 1000 μ.



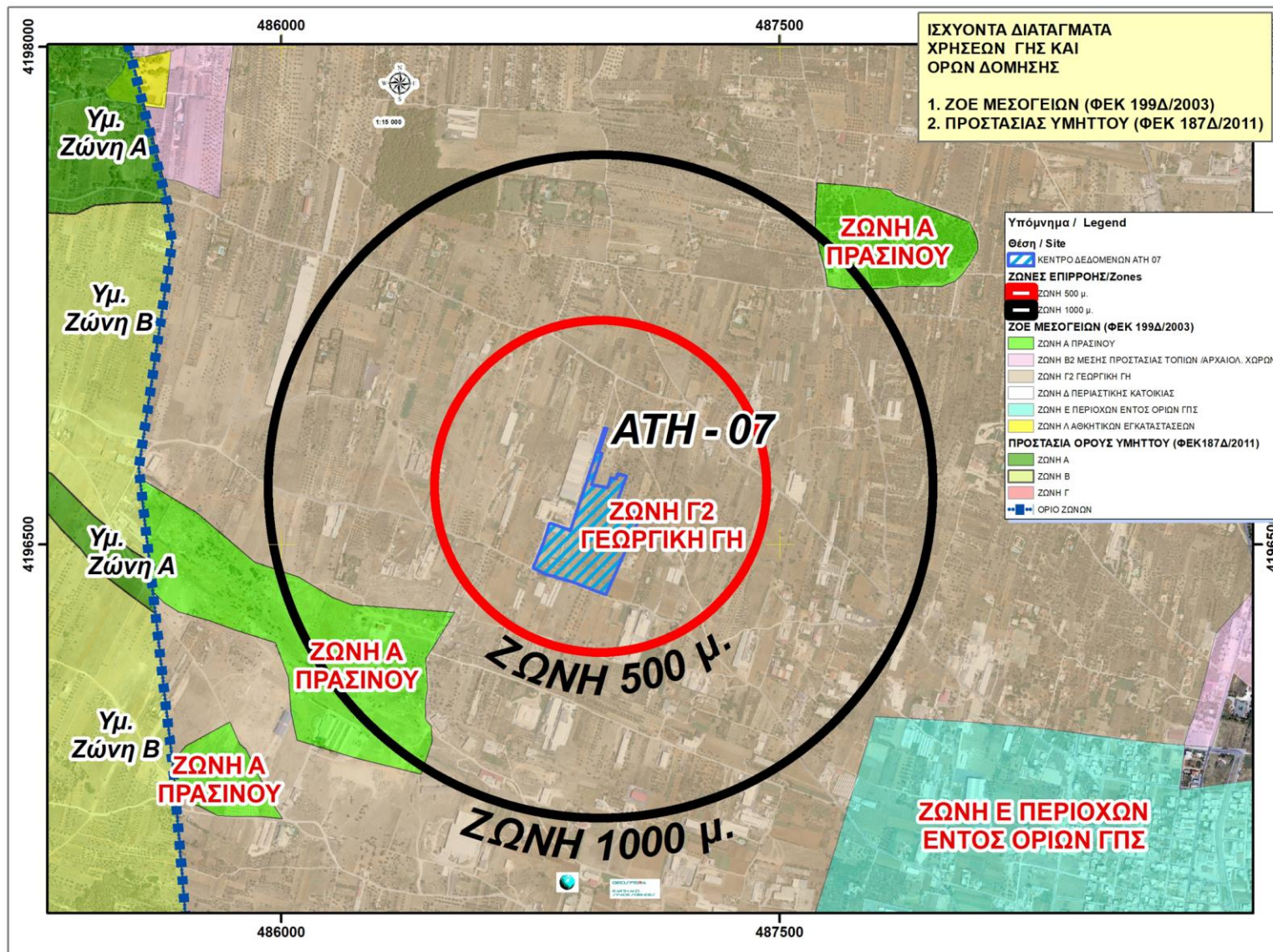
Εικόνα 21 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο

Η εγγύτητα της επένδυσης με κομβικές περιοχές σε επίπεδο Δήμου άλλα και Νομού είναι δεδομένη. Ουσιαστικά βρίσκεται στο Κέντρο βάρους της Ανατολικής Αττικής και απέχει περί τα 1.5χλμ από το Κορωπί 3.5 χλμ από την Αττική Οδό και 6 χλμ από το διεθνές Αεροδρόμιο Ελ.Βενιζέλος. Από τον λιμένα της Ραφήνας απέχει περί τα 20 χλμ από δε το κέντρο της Αθήνας περί τα 12 χλμ. Από την παράκτια ζώνη του Δήμου προς Νότον (Αγία Μαρίνα) απέχει 12 χλμ.



Εικόνα 22 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο

Η μορφολογία του εδάφους, όπου χωροθετείται το ακίνητο ανήκει στην ευρύτερη πεδινή περιοχή του Δήμου. Οι όποιες υψομετρικές διαφορές οι οποίες θα ληφθούν σοβαρά υπόψη για την ανάπτυξη της επένδυσης. Το ακίνητο παρουσιάζει υψομετρική διαφορά 7-8μ.



Εικόνα 23 Θέση επένδυσης σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή και τις χρήσεις γης (Ζώνη 500μ και 1000μ)

## 5.1 Περιοχή Επέμβασης – ΑΤΗ07

Το ακίνητο ενδιαφέροντος ΑΤΗ07 αποτυπώνεται στο από Δεκέμβριος 2021 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:500, που συντάχθηκε από τους Πολ.Μηχ. Παναγιώτη Σωφρόνη και Παναγιώτη Πολίτη.

Σύμφωνα με το διάγραμμα, **το ακίνητο έχει εμβαδόν 65.780,70 τμ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.**

Το ακίνητο έχει πρόσωπο μήκους, περίπου, 233 μ. επί της ασφαλτοστρωμένης οδού Αγίου Γεωργίου η οποία ενώνει το κέντρο του Κορωπίου, μέσω των οδών Αδριανού και Κονίτσης, με τις υπώρειες του Υμηττού, στο δυτικό τμήμα του Δήμου.

Τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου είναι το συμβόλαιο 8336/29.03.2022 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.

Το ακίνητο ενδιαφέροντος είναι ενταγμένο στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και προέρχεται από την συνένωση επιμέρους ιδιοκτησιών που φαίνονται στο με αρ.8336/29-03-2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη. Οι επιμέρους ιδιοκτησίες φαίνονται στον παρακάτω πίνακα με τα ΚΑΕΚ του Ελληνικού Κτηματολογίου.

A/A	ΚΑΕΚ
1	050753317119
2	050753317120
3	050753317121
4	050753317124
5	050753317123
6	050753317122
7	050753317125
8	050753317126
9	050753317152
10	050753317118
11	050753317127
12	050753317158
13	050753317117
14	050753317128
15	050753317144
16	050753317153
17	050753317116
18	050753317115
19	050753317114
20	050753317151
21	050753317140
22	050753317011
23	050753317155
24	050753317156
25	050753317113
26	050753317162
27	050753317130
28	050753317129
29	050753317161
30	050753317112
31	050753317160
32	050753317110
33	050753317100
34	050753317101
35	050753317109
36	050753317108
37	050753317102
38	050753317103
39	050753317107
40	050753317106
41	050753317134
42	050753317105
43	050753317104

## 5.2 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά ακινήτου

Το ακίνητο ενδιαφέροντος βρίσκεται σε περιοχή εντός της ζώνης Γ2 - Γεωργική γη της ΖΟΕ Μεσογείων σύμφωνα με το από 20.02.2003 ΠΔ (ΦΕΚ 199/Δ/2003).

Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις:

- αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή,
- θερμοκήπια,
- κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις,
- κατοικία,
- κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.

Κατ' εξαίρεση, στην περιοχή επιτρέπονται, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. 69269/5387/24.10.90 κοινής υπουργικής απόφασης (Β/678):

- Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας.
- Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.
- Εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών.
- Ελικοδρόμια, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 13.1.92 προεδρικού διατάγματος (Δ' 80).

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται, μετά από πρόταση του Υπουργείου Υγείας και έγκριση από το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κέντρα στήριξης και περιθαλψής ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και, μετά από πρόταση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, η χρήση εκπαίδευσης (όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3α του άρθρου 132 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/2020)).

### 5.3 Γεωμετρικά Χαρακτηριστικά ακινήτου

Απόσπασμα του τοπογραφικού του ακινήτου εμφανίζεται παρακάτω.



Εικόνα 24 Τοπογραφικό Διάγραμμα ακινήτου



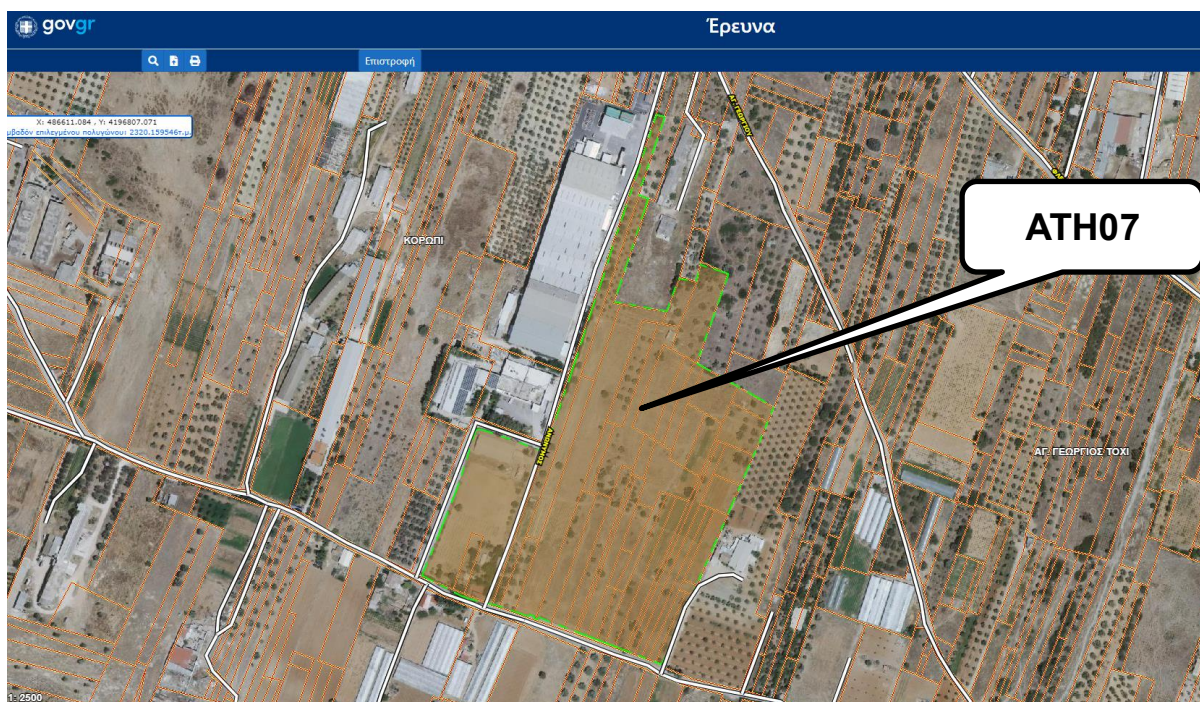
ΟΡΘΟΓΩΝΙΕΣ ΣΥΝ/ΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ  
 ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΕΓΣΑ '87)

ΣΗΜΕΙΟ	X	Y	ΠΛΕΥΡΑ (m)
134	486977.626	4196347.845	
128	486971.078	4196350.152	6.94
126	486964.756	4196352.380	6.70
123	486958.518	4196354.578	6.61
118	486952.356	4196356.749	6.53
115	486946.294	4196358.886	6.43
109	486942.668	4196360.163	3.85
108	486933.718	4196363.317	9.49
107	486925.157	4196366.334	9.08
99	486917.029	4196369.198	8.62
83	486908.913	4196372.058	8.60
78	486899.953	4196375.216	9.50
77	486897.595	4196376.046	2.50
65	486887.692	4196379.536	10.50
52	486875.463	4196383.846	12.97
41	486861.951	4196388.607	14.33
40	486843.043	4196395.270	20.05
27	486830.280	4196399.768	13.53
1	486823.849	4196402.034	6.82
1'	486821.247	4196402.736	2.70
2	486801.288	4196408.122	20.67
3	486795.712	4196410.100	5.92
26	486793.993	4196410.710	1.82
6	486785.465	4196415.154	9.62
7	486758.645	4196429.132	30.24
8	486753.369	4196431.882	5.95
9	486786.689	4196514.948	89.50
10	486781.085	4196517.089	6.00
11	486799.544	4196561.650	48.23
12	486804.990	4196574.520	13.97
13	486862.853	4196553.546	61.55
14	486873.425	4196549.714	11.25
34	486894.963	4196614.702	68.46
33	486973.456	4196851.554	249.52
32	486981.274	4196850.331	7.91
31	486956.302	4196777.396	77.09
35	486965.596	4196773.809	9.96
36	486934.455	4196679.502	99.32
37	486939.859	4196678.526	5.49
47	486982.323	4196670.855	43.15
53	486992.773	4196700.345	31.29
54	486993.970	4196700.636	1.23
55	487008.888	4196697.824	15.18
70	487012.586	4196713.507	16.11
69	487038.972	4196704.714	27.81
68	487009.851	4196623.243	86.52
88	487015.726	4196619.923	6.75
100	487034.420	4196609.359	21.47
101	487048.668	4196601.264	16.39
111	487080.264	4196583.313	36.34
110	487074.106	4196569.173	15.42
114	487061.344	4196539.867	31.96
119	487049.363	4196512.354	30.01
122	487037.381	4196484.840	30.01
127	487009.324	4196421.066	69.67
124	486997.081	4196425.359	12.97
125	486993.220	4196416.670	9.51
129	486999.547	4196414.454	6.70
130	487005.499	4196412.370	6.31
131	487001.372	4196403.071	10.17
132	486990.702	4196378.651	26.65
133	486978.956	4196351.491	29.59
134	486977.626	4196347.845	3.88
ΕΜΒΑΔΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ Ε = 65780.70 m <sup>2</sup>			

## 5.4 Ελληνικό Κτηματολόγιο

Το ακίνητο ενδιαφέροντος είναι ενταγμένο στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, και προέρχεται από την συνένωση επιμέρους ιδιοκτησιών που φαίνονται στο υπ' αρ.8336/29-03-2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.

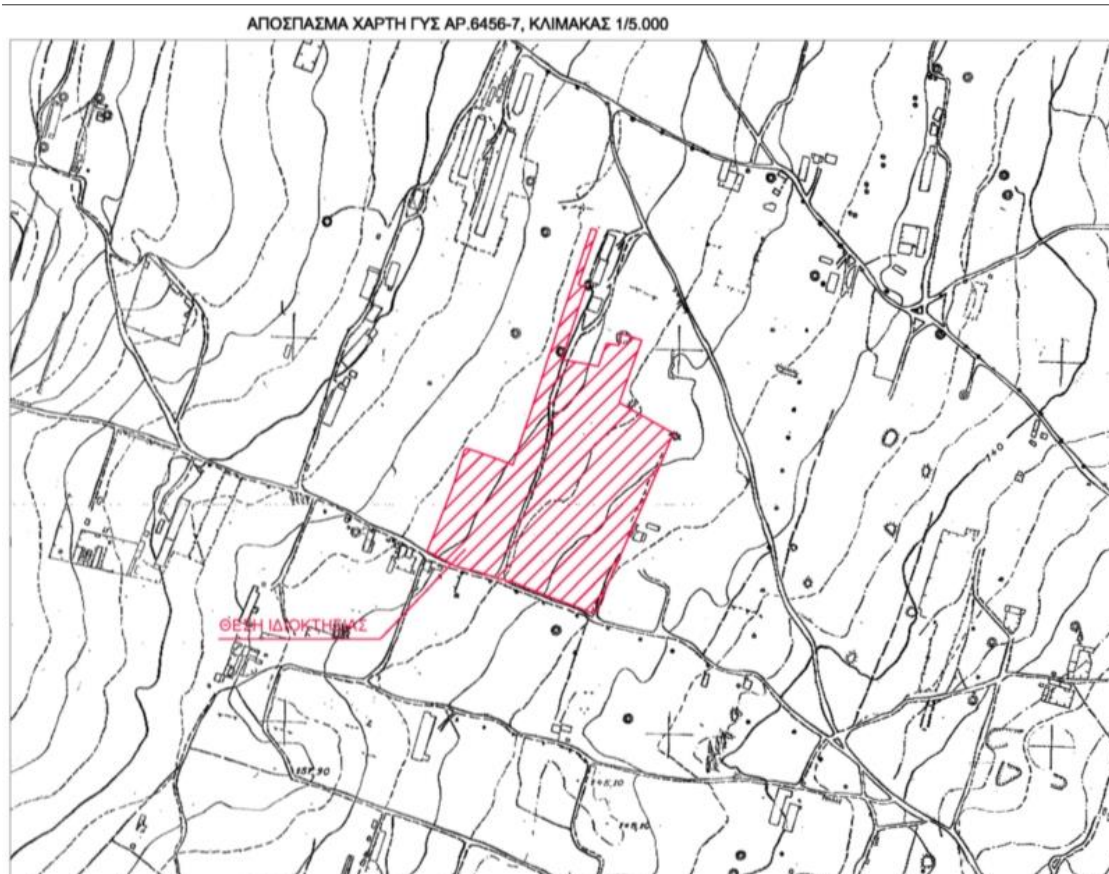
Ως ιδιοκτήτης σήμερα είναι εγγεγραμμένη η εταιρεία Microsoft Operations 4733 Hellas Μονοπρόσωπη ΑΕ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 100%.



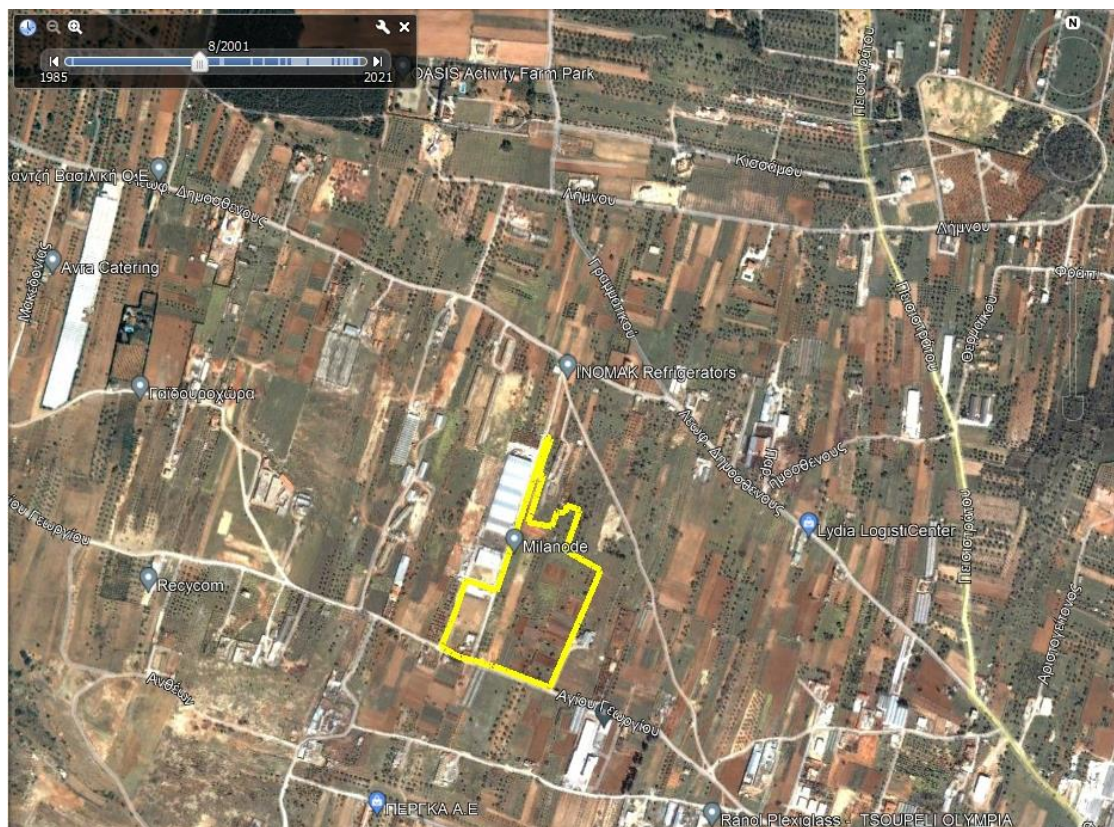
Εικόνα 25 Απόσπασμα από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου

## 5.5 Ευρύτερη περιοχή

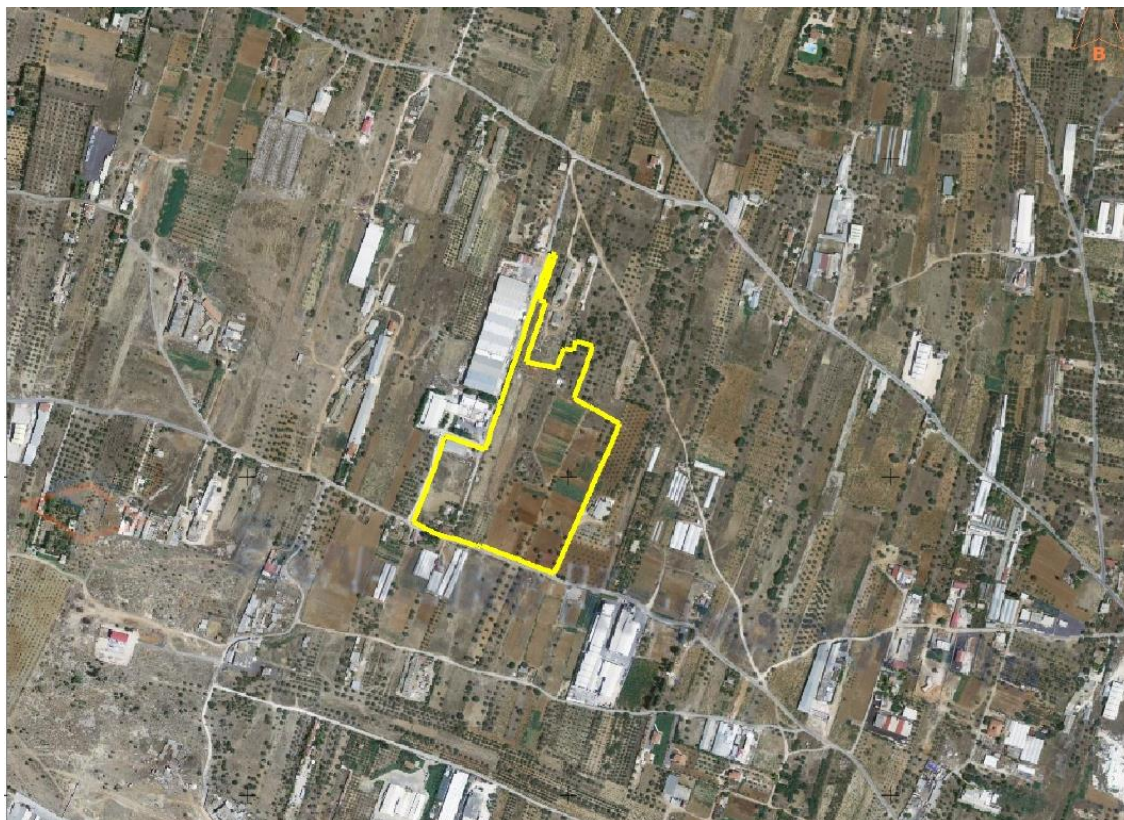
Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου είναι αγροτική μέχρι την δεκαετία του 1980. Υπάρχουν καλλιέργειες και αγροτικές αποθήκες όπως αποτυπώνονται στο απόσπασμα του Τοπογραφικού Διαγράμματος της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (ΓΥΣ) που συντάχθηκε από αεροφωτογραφίες του έτους 1985-1986.



Εικόνα 26 Απόσπασμα χάρτη Γ.Υ.Σ. με αριθμό 9456\_7, έτος φωτοληψίας 1985-1986



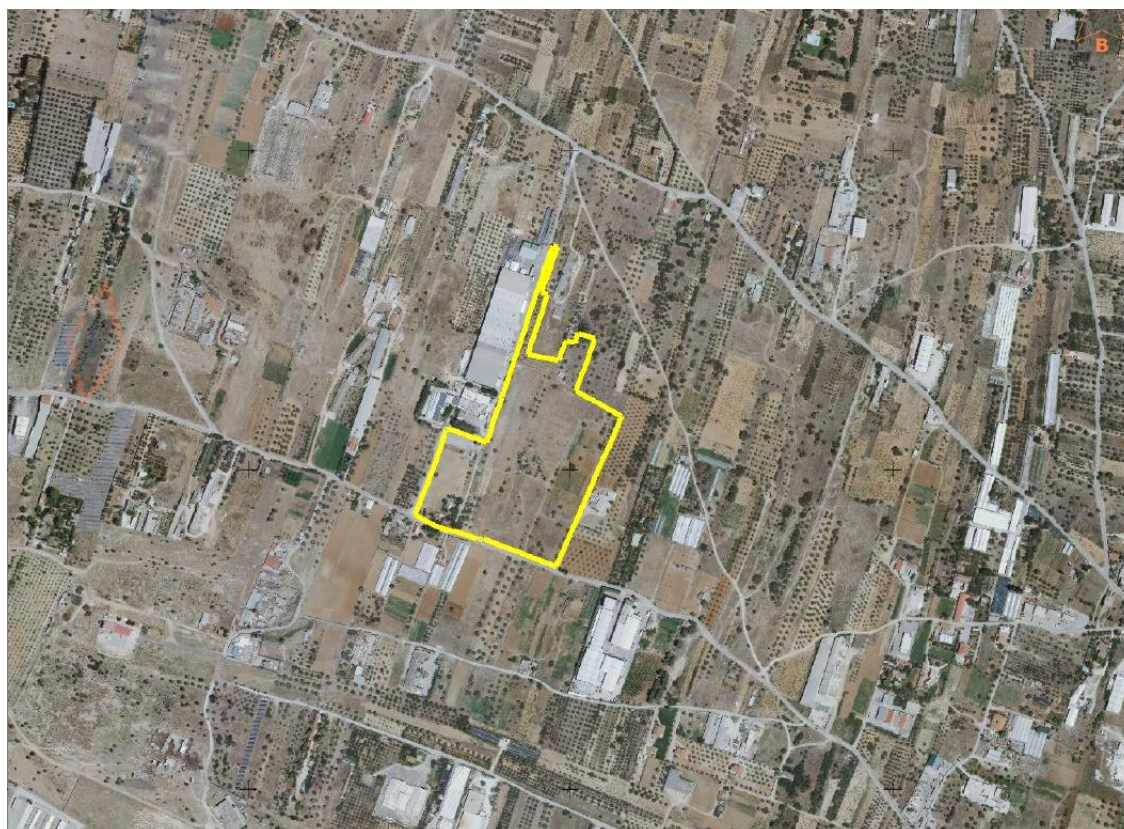
Εικόνα 27 Δορυφορική εικόνα έτους 2001 (πηγή: Google earth)



Εικόνα 28 Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2007-2009 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο)



Εικόνα 29 Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2010-2011 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο)



Εικόνα 30 Ορθοφωτοχάρτης περιόδου 2015-2016 (πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο)



Εικόνα 31 Δορυφορική εικόνα έτους 2021 (πηγή: Google earth)

Εντός του ακινήτου σήμερα δεν υπάρχουν κτίσματα ή κατασκευές.

Από τις παραπάνω εικόνες και ορθοφωτοχάρτες και διαγράμματα, στην περιοχή του ακινήτου, από το έτος 1986 μέχρι σήμερα και μεταξύ των καλλιεργειών που υπήρχαν από παλιά, εμφανίζονται εγκαταστάσεις με διάφορες χρήσεις. Η περιοχή παρουσιάζει την χαρακτηριστική εικόνα της περιοχής όπου κυριαρχεί η εκτός σχεδίου δόμηση και συγκεκριμένα:

- Ανατολικά του ακινήτου, επί της οδού Αγίου Γεωργίου και σε απόσταση περίπου 100 μ., υπάρχει εγκατάσταση παραγωγής βιομηχανικών χρωμάτων.
- Ανατολικά του ακινήτου και σε απόσταση περίπου 500 μ, υπάρχει εγκατάσταση κατασκευών με υλικά Plexiglass, ανοξείδωτο και μπρούτζο "ορείχαλκο".
- Δυτικά και σε επαφή με το ακίνητο υπάρχει εγκατάσταση κατασκευής εξοπλισμού μαζικής εστίασης.
- Δυτικά και σε επαφή με το ακίνητο υπάρχει εγκατάσταση κατασκευής επίπλων.

Επιπλέον, στη ζώνη των 500 m, των 1000 m καθώς και στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου **δεν υπάρχουν οριοθετημένα ρέματα**. Το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται εντός της υδρολογικής λεκάνης του μη οριοθετημένου ποταμού Ερασίνου.

#### 5.4.1 Αρχαιολογικοί χώροι – μνημεία

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου που ανήκει στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, στην περιοχή του ακινήτου υπάρχουν τα εξής σημειακά μνημεία:

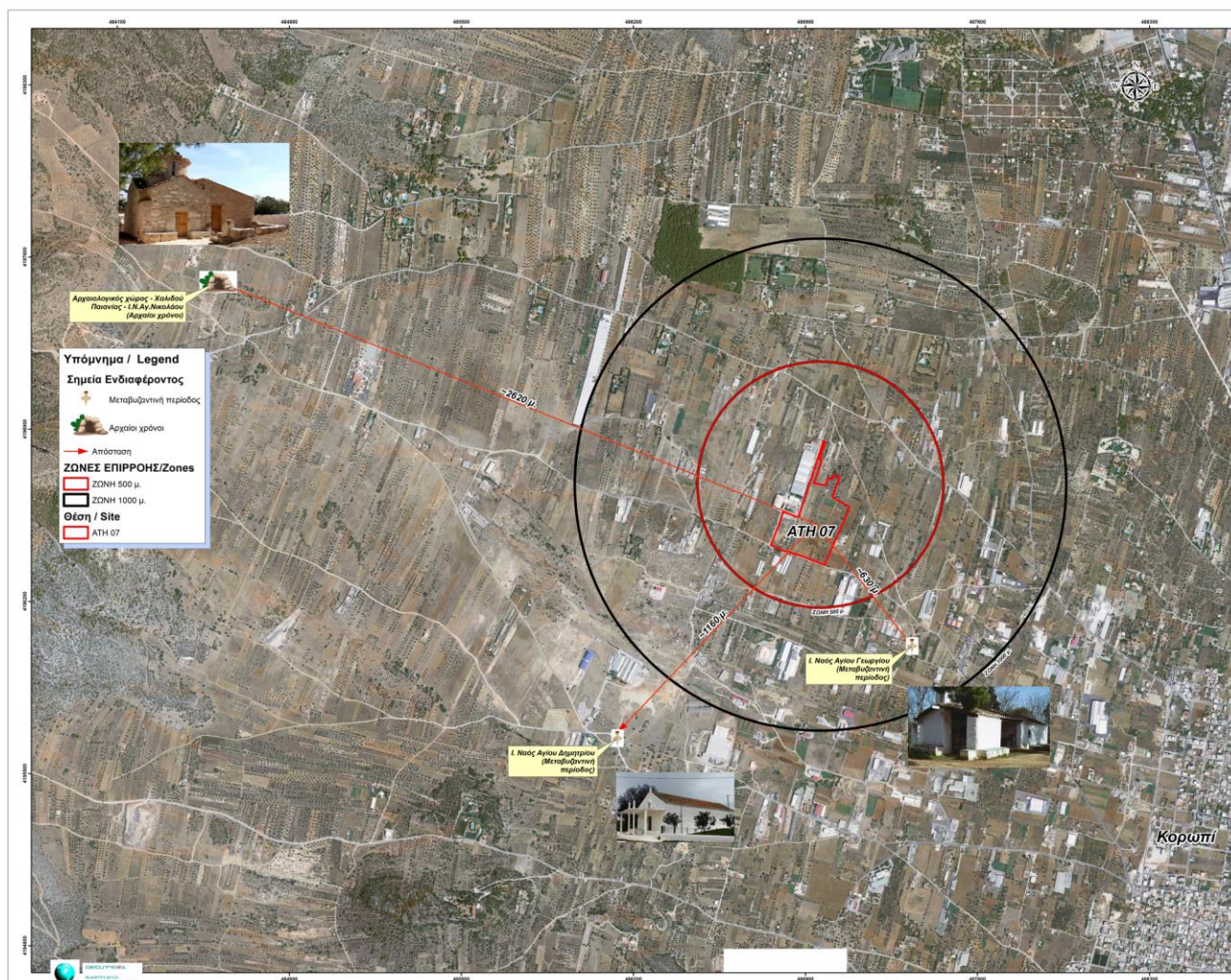
- **Αρχαιολογικός χώρος - Χαλιδού Παιανίας – Κρωπίας**, δυτικά του ακινήτου σε απόσταση περίπου 1,7 χλμ. επί της Λεωφόρου Δημοσθένους

Περιγραφή: Ο αρχαιολογικός χώρος της Χαλιδούς βρίσκεται στα όρια των Δήμων Παιανίας και Κορωπίου. Σε αυτόν περιλαμβάνεται αρχαίο υπόγειο υδραγωγείο με 7 φρέατα, το σπήλαιο «Φιλιάτι» με χρήση κατά την προϊστορική και κλασική περίοδο, καθώς και ο σταυροειδής εγγεγραμμένος με κυλινδρικό τρούλο Ι.Ν. του Αγίου Νικολάου, με προσαρτημένο παρεκκλήσι του Αγίου Σάββα στα νότια. Οι τοιχογραφίες στον τρούλο ανάγονται στο τελευταίο τέταρτο του 12ου αιώνα.

- Τύπος προστασίας από το Υπουργείο Πολιτισμού: Κήρυξη
- Καθεστώς προστασίας: ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842 (ΦΕΚ: 194/ΑΑΠ/2010-05-19), ΠΔ 20-02-2003 (ΦΕΚ: 199/Δ/2003-03-06), ΦΕΚ: 115/ΑΑΠ/2011-06-01
- Χρονολόγηση: Από: Αρχαίοι Χρόνοι, Έως: Αρχαίοι Χρόνοι
- Τύπος χώρου / μνημείου: Υδραγωγείο
- Τεκμηρίωση: Υπόγειο υδραγωγείο με 7 φρέατα

- **Σπήλαιο «Φιλιάτι», Χαλιδού Κρωπίας**, δυτικά του ακινήτου σε απόσταση περίπου 2,1 χλμ περίπου
  - Χρονολόγηση: Από: Προϊστορική Εποχή, Έως: Κλασική Περίοδος
  - Τύπος χώρου / μνημείου: Σπήλαιο, Φυσικός Χώρος
  - Τεκμηρίωση: Το σπήλαιο «Φιλιάτι» είχε χρήση κατά την προϊστορική και κλασική περίοδο. Το εν λόγω σπήλαιο βρίσκεται σε κατοικημένη, περιοχή και σε απόσταση περίπου 50μ. δυτικά του ορίου του κτήματος Φ. Γεωργίση (Θέατρο Κεκροπία).

- **I. Ναός Αγίου Νικολάου Χαλιδού**, βορειοδυτικά του ακινήτου σε απόσταση περίπου 1,9 χλμ περίπου
  - Χρονολόγηση: Από: Μέση Βυζαντινή/Μεσοβυζαντινή Περίοδος, Έως: Μεταβυζαντινή Περίοδος
  - Τύπος χώρου / μνημείου: Μονόχωρος Τρουλλαίος Ναός με τοιχογραφίες, Σταυροειδής Εγγεγραμμένος
  - Τεκμηρίωση: Στον αρχαιολογικό χώρο Χαλιδούς Παιανίας και Κρωπίας περιλαμβάνεται ο μονόχωρος, σταυροειδής, τρουλλαίος Ι. Ναός του Αγίου Νικολάου του οποίου η ανέγερση ανάγεται στην μεσοβυζαντινή περίοδο ενώ το εσωτερικό του κοσμεύεται με τοιχογραφίες, κάποιες εκ των οποίων χρονολογούνται στην εποχή των Κομνηνών. Προσαρτημένο στα νοτιοδυτικά του μικρού ναού βρίσκεται και μεταγενέστερο παρεκκλήσιο αφιερωμένο στον Άγιο Σάββα.
  
- **I. Ναός Αγίου Γεωργίου, νότιο ανατολικά και σε απόσταση περίπου 560μ.**
  - Περιγραφή: Ο Ι. Ναός του Αγίου Γεωργίου στο Κορωπί, βρίσκεται στα βορειοδυτικά του Κορωπίου. Πρόκειται για ναό μονόχωρο, δρομικό και ξυλόστεγο, που απολήγει σε ημικυκλική αψίδα στα ανατολικά ενώ έχει παλαιό υπόστεγο ενσωματωμένο στα δυτικά. Το τέμπλο του ναού είναι κτιστό ενώ υπάρχει περιορισμένος τοιχογραφικός διάκοσμος μόνο στο χώρο του ιερού. Χρονολογείται στους μεταβυζαντινούς χρόνους.
  - Τύπος προστασίας από το Υπουργείο Πολιτισμού: Προστατεύεται αυτοδίκαια
  - Καθεστώς προστασίας: ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/44570/1842 (ΦΕΚ: 194/ΑΑΠ/2010-05-19), ΠΔ 20-02-2003 (ΦΕΚ: 199/Δ/2003-03-06), ΦΕΚ: 115/ΑΑΠ/2011-06-01
  - Χρονολόγηση: Μεταβυζαντινή Περίοδος
  - Τύπος χώρου / μνημείου: Ξυλόστεγος Μονόχωρος Δρομικός Ναός, Χριστιανικός Ναός
  
- **I. Ναός Αγίου Δημητρίου, νότιοδυτικά και σε απόσταση περίπου 1,1 χλμ επί της οδού Φιλιατή**
  - Περιγραφή: Στα βορειοδυτικά όρια του οικισμού του Κορωπίου, στην θέση «Μπαρμπουτσάνα» ή «Φιλιατή» βρίσκεται ο μεταβυζαντινός Ι. Ναός του Αγίου Δημητρίου. Πρόκειται για μονόχωρη, καμαροσκεπή, δρομική βασιλική, με δίρριχτη στέγη, τρίπλευρη αψίδα ιερού και νάρθηκα. Στα δυτικά έχει προστεθεί άτεχνο νεώτερο υπόστεγο. Το εσωτερικό του ναού είναι κατάκοσμο με αιογραφίες καλής τέχνης. Το τέμπλο είναι κτιστό. Τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό του ναού έχουν ενσωματωθεί σε δεύτερη χρήση παλαιότερα αρχιτεκτονικά και γλυπτά μέλη.
  - Τύπος προστασίας από το Υπουργείο Πολιτισμού: Κήρυξη
  - Καθεστώς προστασίας: ΒΔ 9-7-1923 (ΦΕΚ: 194/Α/1923-07-17)
  - Χρονολόγηση: Μεταβυζαντινή Περίοδος
  - Τύπος χώρου / μνημείου: Χριστιανικός Ναός, Θολοσκεπής Βασιλική με τοιχογραφίες
  
- **I. Ναός Αγίου Αθανασίου, νότια και σε απόσταση περίπου 1,2 χλμ περίπου**
  
- **I. Ναός Αγίων Ασωμάτων, νότια και σε απόσταση περίπου 1,2 χλμ περίπου**
  
- **I. Ναός Γέννησης του Χριστού, νότιοδυτικά και σε απόσταση περίπου 1,9 χλμ περίπου**



Εικόνα 32 Θέσεις αρχαιολογικών χώρων και μνημείων σε άμεση γεινίαση (πηγή: Αρχαιολογικό κτηματολόγιο)

## 5.4.2 Περιοχές προστασίας Υμηττού

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή – Ιλισίων» (ΦΕΚ 187 Δ/16-6-2011) οι αποστάσεις του ακινήτου από τις ζώνες προστασίας του Υμηττού είναι:

- **Ζώνη Α – Απόλυτη προστασία της φύσης και των μνημείων**  
απόσταση περίπου 1,2 χλμ

Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή απόλυτης προστασίας της φύσης, με στόχο την απόλυτη προστασία των οικοτόπων, των ειδών χλωρίδας και πανίδας και την οικολογικά συμβατή ανάδειξη των ιδιαίτερων φυσικών, γεωλογικών και ιστορικών χαρακτηριστικών του Υμηττού.

(α) Στη Ζώνη Α επιτρέπονται μόνο χρήσεις που είναι συμβατές ή κρίνονται απαραίτητες για τις ανάγκες προστασίας της περιοχής, όπως έργα αντιπυρικής προστασίας, πυροσβεστικοί κρουνοί, εργασίες δασικής διαχείρισης, χάραξη μονοπατιών και ποδηλατικών διαδρομών. Επιτρέπονται οι ήπιες ανασχετικές παρεμβάσεις σε ρέματα.

(β) Η οργάνωση της Ζώνης Α, οι πορείες των πεζών, τα σημεία υπαίθριας αναψυχής, οι θέσεις θέας και παρατήρησης της ορνιθοπανίδας, ο τρόπος ανάδειξης των αξιόλογων φυσικών και ιστορικών στοιχείων, οι εισοδοί στη ζώνη, η οργάνωση των πυλών εισόδου και ο τρόπος σύνδεσής τους με τον



αστικό ιστό, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η απόφαση αυτή εκδίδεται μετά από ειδική μελέτη που εγκρίνεται από την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας, μετά από γνωμοδότηση των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

(γ) Εντός της Ζώνης Α απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση. Για τα υπάρχοντα μνημεία και νομίμως υφιστάμενα κτίσματα, επιτρέπεται η διενέργεια επισκευαστικών και αναστηλωτικών εργασιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, χωρίς καμία οικοδομική επέκταση.

(δ) Οριοθετείται ως ζώνη Α η έκταση η οποία καταλαμβάνει πλάτος 50 μ. εκατέρωθεν του άξονα των σημαντικότερων ρεμάτων του ορεινού όγκου, όπως απεικονίζονται στα σχετικά διαγράμματα του άρθρου 2 του παρόντος. Το όριο αυτό, προσαρμόζεται αυτομάτως επί του οριοθετούμενου ορίου κάθε φορά που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ η κατά νόμο οριοθέτηση των ρεμάτων αυτών.

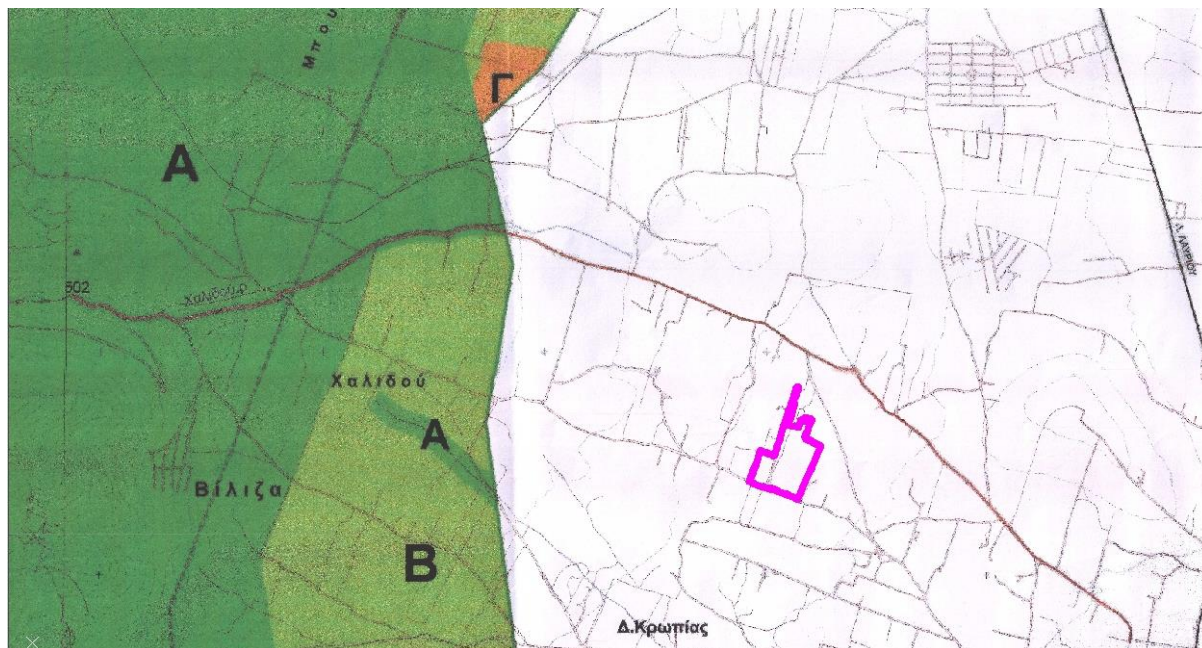
(ε) Εντός της Ζώνης Α επιτρέπεται η κατασκευή και τοποθέτηση ιστών για τη συγκέντρωση των εγκαταστάσεων κεραιών ραδιοφωνίας-τηλεόρασης και του συνοδευτικού εξοπλισμού τους με στόχο την απομάκρυνση των υφισταμένων κεραιών. Το είδος, ο αριθμός και η κατάλληλη από άποψη προστασίας του περιβάλλοντος και ασφάλειας των πτήσεων θέση των νέων ιστών, καθορίζεται με κοινή απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, μετά από εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας περί τηλεπικοινωνιών.

Επίσης επιτρέπεται η αναβάθμιση σε ενεργειακό πάρκο Α.Π.Ε. των προς αποκατάσταση χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων στην ανατολική πλευρά του Υμηττού.

- **Ζώνη Β – Περιφερειακή ζώνη προστασίας,** απόσταση περίπου 1,2 χλμ.

Καθορίζεται ως περιοχή γεωργικής χρήσης, εκπαίδευσης και υπαίθριας αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού.

(α) Εντός της ζώνης αυτής επιτρέπεται η γεωργία, η ανέγερση γεωργικών αποθηκών, εκπαιδευτηρίων (δημοσίων και ιδιωτικών) δομημένων με τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής κατά τις διατάξεις του ν. 3661/2008 (Α' 89) και η δημιουργία υπαίθριων χώρων αναψυχής, πολιτισμού, όπως μουσείων αθλητισμού.



Εικόνα 33 Ζώνες προστασίας ορεινού όγκου Υμηττού (πηγή:ΦΕΚ 187/Δ/2011)

## 5.6 Δίκτυα Υποδομής

### 5.6.1 Οδικό Δίκτυο

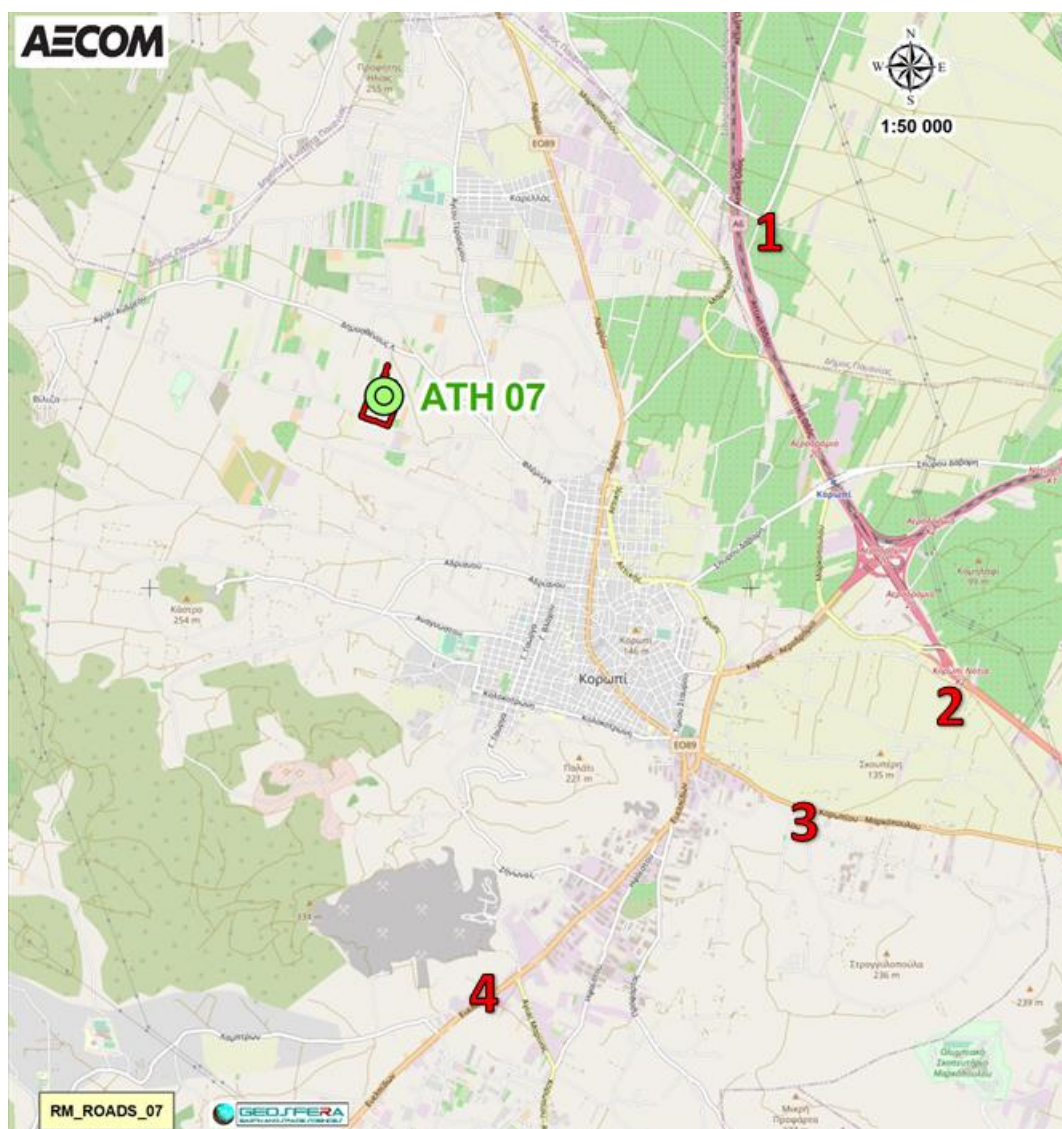
Ο βασικός οδικός άξονας της ευρύτερης περιοχής μελέτης είναι η Αττική Οδός. Η Αττική Οδός είναι ένα από τα σημαντικότερα έργα που έχουν κατασκευαστεί στην περιοχή της Πρωτεύουσας, αποτελείται από δύο κλειστούς αυτοκινητόδρομους: τη Λεωφόρο Ελευσίνιας- Σταυρού-Σπάτων μήκους 52,4 χλμ και τη Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρο Υμηττού μήκους 12 χλμ. Η ευρύτερη περιοχή της Αττικής έχει ωφεληθεί πολλαπλώς καθώς έχει συντελέσει στην επιτάχυνση των μετακινήσεων εντός νομού από τη μια άκρη (Ελευσίνα) στην άλλη (Διεθνές Αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος"), εντός των δήμων της Αττικής και ταυτόχρονα αποφορτίζει το ιδιαίτερος επιβαρυμένο αστικό οδικό δίκτυο.

Η περιοχή του Δήμου Κρωπίας εξυπηρετείται από τις εξής κύριες οδούς:

1. Λεωφόρος Ελευσίνιας – Σταυρού – Α/Δ Σπάτων (νέος άξονας) - δευτερεύον οδικό δίκτυο
2. Ε.Ο. Σταυρού – Λαυρίου στη νέα χάραξη - δευτερεύον οδικό δίκτυο
3. Παλαιά χάραξη της Ε.Ο. 89 Σταυρού – Λαυρίου και το τμήμα Λαύριο – Σούνιο - τριτεύον οδικό δίκτυο
4. Επαρχιακή οδό αρ. 20 «Κορωπί – Βάρη – Βουλιαγμένη»
5. Επαρχιακή οδό αρ. 21 «Κορωπί – Λομβάρδα» στα νότια

Ειδικότερα, το ακίνητο ATH07 βρίσκεται:

- σε απόσταση 160 μ. περίπου από την προβλεπόμενη (από το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) «Ελεύθερη ταχεία λεωφόρο» σύνδεσης αεροδρομίων Ελληνικού – Σπάτων
- σε απόσταση 800 μ. περίπου από την προβλεπόμενη (από το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) «πρωτεύουσα αρτηρία» Κορωπίου – Παιανίας (που εφάπτεται στις πολεοδομικές ενότητες 4 και 5 - περιοχές επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου Κορωπίου)
- σε απόσταση 1800 μ. περίπου από την υφιστάμενη παλαιά χάραξη της Ε.Ο. 89 Σταυρού – Λαυρίου
- σε απόσταση 1200 μ. περίπου από την υφιστάμενη «δευτερεύουσα αρτηρία» (κατά το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) οδό Αδριανού
- σε απόσταση 1800 μ. περίπου από την καθορισμένη (από το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) ζώνη βιομηχανικών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ΒΙΠΑ
- σε απόσταση 1800 μ. περίπου από την καθορισμένη (από το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και τριτογενούς τομέα, χρήσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 11 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ'166) Π.Δ/τος, με εξαιρέσεις



Εικόνα 34 Οι κύριες οδικές αρτηρίες σε γειτνίαση με την περιοχή επέμβασης

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης. Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο άμεσης επιρροής αποτελείται από ασφαλτοστρωμένους αγροτικούς δρόμους μέτριας κατάστασης οδοστρώματος. Οι δρόμοι που οδηγούν στην θέση είναι δύο κατευθύνσεων με δυνατότητα διέλευσης οχημάτων, κυρίως φορτηγών με ελάχιστο φορτίο.

### 5.6.2 Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Το υφιστάμενο σιδηροδρομικό δίκτυο ακολουθεί την χάραξη της Λεωφόρου Ελευσίνας – Σταυρού – Α/Δ Σπάτων (νέος άξονας) και εξυπηρετεί κυρίως τους οικισμούς μέσα από τους οποίους διέρχεται. Επιπλέον εξυπηρετεί και τον Διεθνή Αερολιμένα Ελ.Βενιζέλος

Στις διατάξεις του ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας αναφέρεται ότι ο σταθμός του προαστιακού σιδηροδρόμου χωροθετείται στον άξονα ΣΚΑ – Αεροδρόμιο στην τομή της Αττικής οδού με τον ενωτικό οδικό κλάδο προς Κορωπί καθώς και ότι προβλέπεται μελλοντική επαναχρησιμοποίηση της παλαιάς σιδηροδρομικής γραμμής Λαυρίου στο τμήμα Κάντζα Κορωπί Μαρκόπουλο Λαύριο με σύνδεσή της με την προηγούμενη γραμμή νοτίως του κόμβου Κ6 (είσοδος αεροδρομίου) και με ταυτόχρονη εξασφάλιση λωρίδας 15,00 μέτρων εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής με χρήση ελεύθερης ζώνης πρασίνου.

Η συνδυασμένη μεταφορά προϊόντων, αγαθών, προσωπικού κλπ., οδικώς και σιδηροδρομικώς είναι θα αποφέρει το βέλτιστο αποτέλεσμα στην εξυπηρέτηση των αναγκών της εξεταζόμενης επένδυσης.

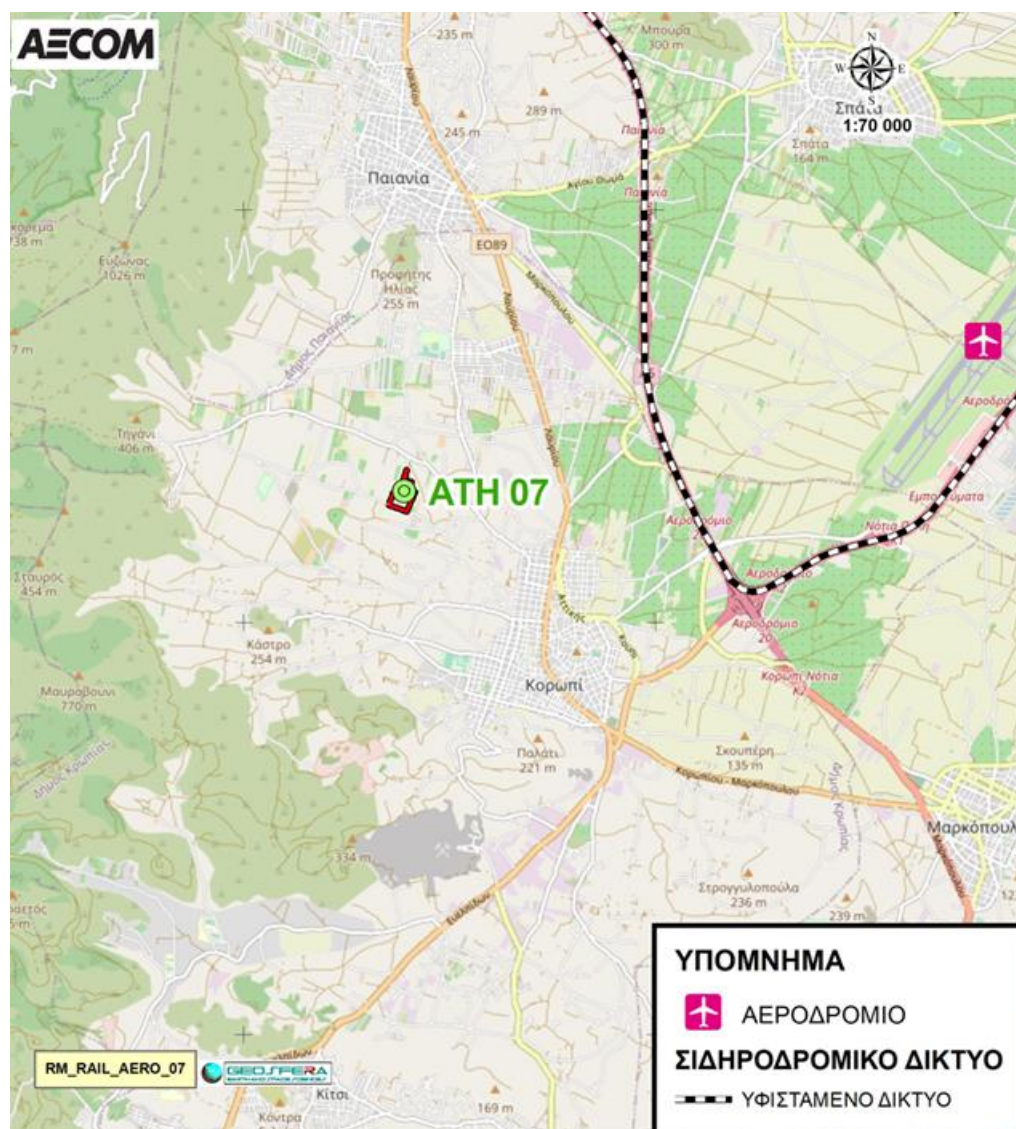
### 5.6.3 Διεθνής Αερολιμένας «Ελευθέριος Βενιζέλος»

Σε εγγύτητα με το Κέντρο Δεδομένων ΑΤΗ07 βρίσκεται ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» που αποτελεί την σημαντικότερη πύλη εισόδου και εξόδου από την Ελλάδα. Το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος», θεωρείται ένα από τα καλύτερα και ασφαλέστερα αεροδρόμια και αποτελεί σημαντικό κόμβο εναέριων μετακινήσεων στην νοτιοανατολική Ευρώπη. Η περιοχή βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από, αφού το Κορωπί συνδέεται με τον αερολιμένα μέσω της νότιας προσπέλασης του αεροδρομίου, υφιστάμενη «πρωτεύουσα αρτηρία» (κατά το ΓΠΣ Δήμου Κρωπίας) – προέκταση της οδού Αγίων Αναργύρων και του προαστιακού σιδηροδρόμου.

Βασικά στοιχεία ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑ (έτος 2021):

- 12,35 εκατομμύρια επιβάτες
- 144 αεροδρόμια προορισμοί
- 62 αεροπορικές εταιρίες
- 21 αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους

Η περιοχής επέμβασης απέχει περίπου 6 χλμ από τον αερολιμένα σε ευθεία απόσταση.

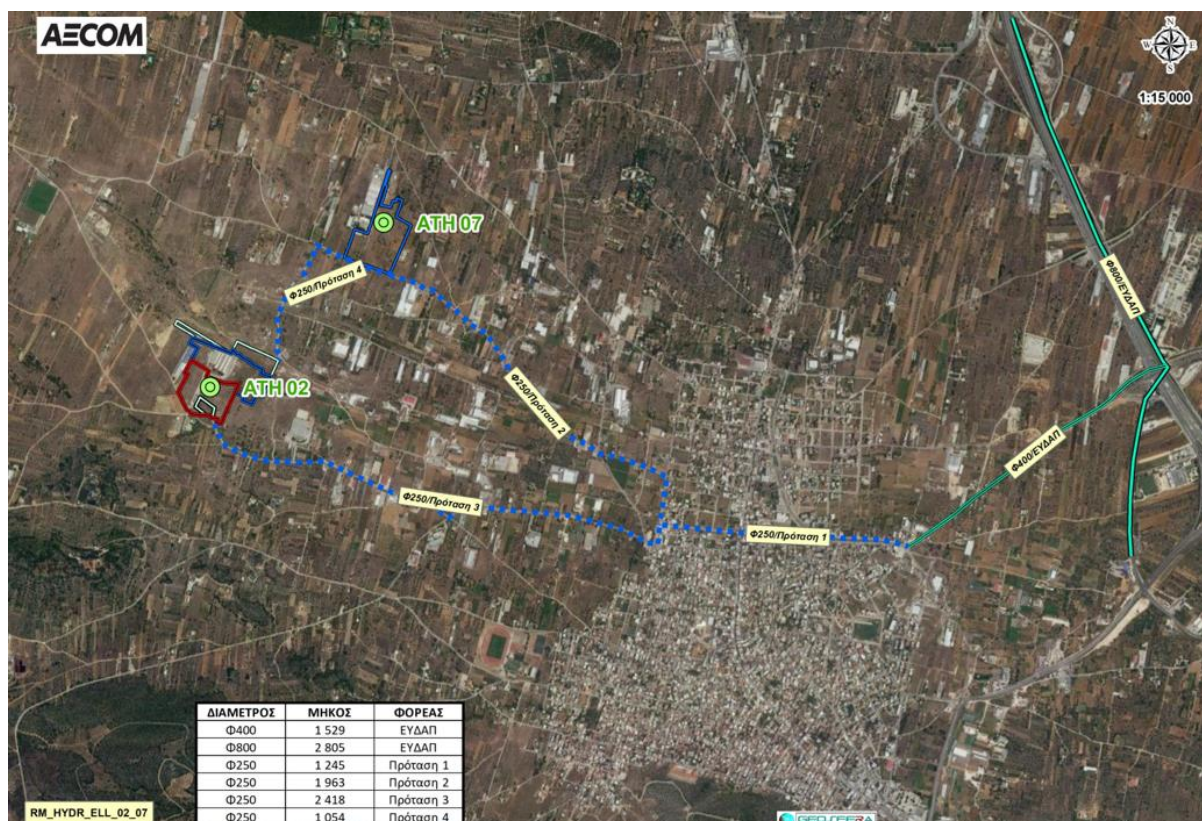


Εικόνα 35 Η περιοχή επέμβασης σε γειτνίαση με το Αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος"

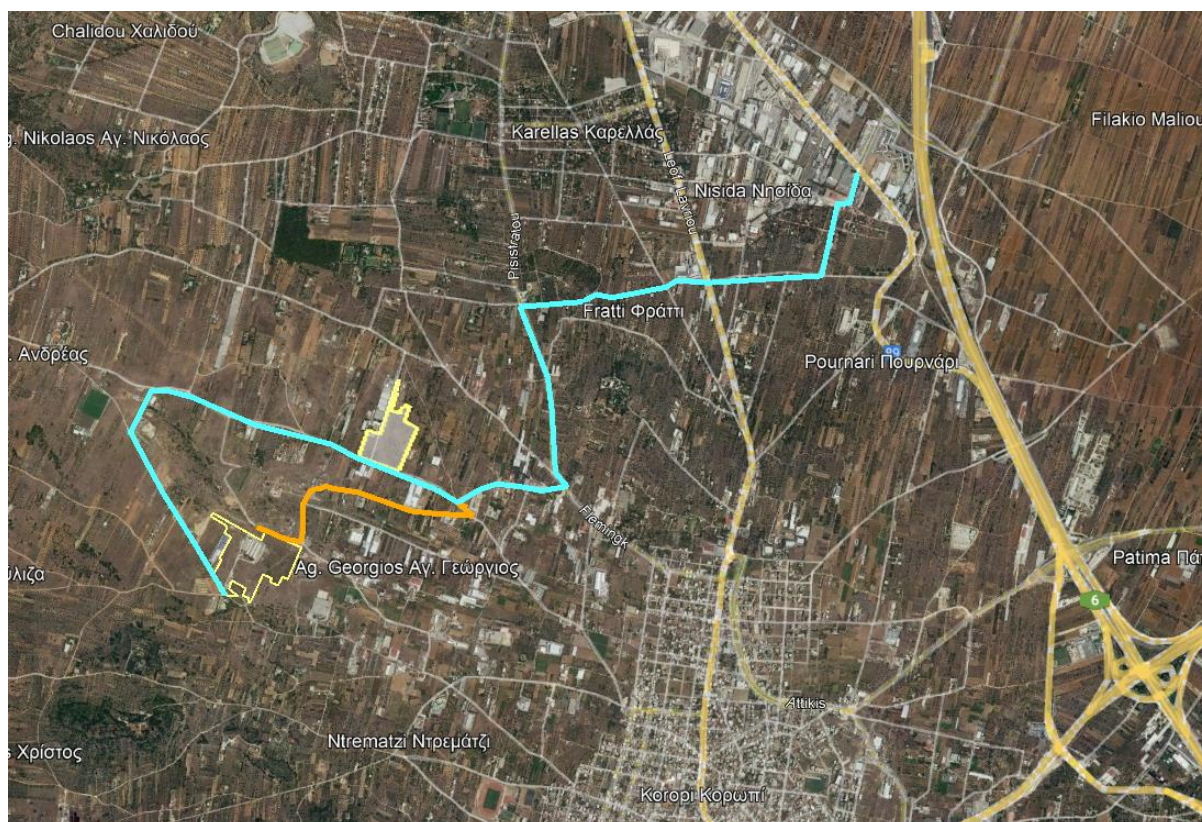
#### 5.6.4 Δίκτυο Ύδρευσης

Ο Δήμος Κρωπίας δεν περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή αρμοδιότητας της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτευούσης (ΕΥΔΑΠ) και υδροδοτείται με πόσιμο νερό από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ,

Με δεδομένη την έλλειψη ικανού δικτύου υδροδότησης που απαιτείται για την ψυξη των Κέντρων Δεδομένων θα πρέπει να κατασκευασθεί αγωγός ύδρευσης που θα μεταφέρει νερό στο ακίνητο ενδιαφέροντος από πλησίον αγωγό της ΕΥΔΑΠ. Οι αγωγοί σύνδεσης θα έχουν ικανές διαμέτρους και χαρακτηριστικά που θα προκύψουν από υδραυλική μελέτη. (Σχετικό έγγραφο 11308/13-07-2022 του Δήμου Κρωπίας). Η ΕΥΔΑΠ με το αρ. Πρωτ 78/29/07/2022 του Αν. Διευθύνοντα Συμβούλου δήλωσε ότι μπορεί να υδροδοτήσει την εγκατάσταση ATH07 με την κατασκευή νέου δικτύου που πρέπει να μελετηθεί.



Εικόνα 36 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης – εναλλακτική 1



Εικόνα 37 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης – εναλλακτική 2

### 5.6.5 Δίκτυο Αποχέτευσης

Η περιοχή επέμβασης είναι εκτός σχεδίου πόλης και δεν διέρχεται από αυτήν αποχετευτικός αγωγός. Για την ομαλή και εύρυθμη λειτουργία του άλλα και για την αποφυγή όχλησης προς την ευρύτερη περιοχή με την κίνηση βυτιοφόρων θα πρέπει να κατασκευαστεί αγωγός σύνδεσης με το δίκτυο ολοκληρωμένης αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων της ΕΥΔΑΠ. Ο Δήμος Κρωπίας δεν περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή αρμοδιότητας της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ) αλλά εμπίπτει στις περιοχές των έργων που έχει προγραμματίσει και δρομολογήσει η ΕΥΔΑΠ για την Ανατολική Αττική σε συνεργασία με τον Δήμο.

Τα έργα ολοκληρωμένης αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων στην Ανατολική Αττική που αφορούν στην περιοχή του ακινήτου, είναι τα ακόλουθα:

- Συλλογή, Επεξεργασία αστικών λυμάτων σε όλη την πόλη Κορωπίου με
- Κέντρο Επεξεργασίας λυμάτων (ΚΕΛ) στο Νοτιοανατολικό άκρο του Αεροδρομίου Ελ. Βενιζέλος.
- Επαναχρησιμοποίηση Επεξεργασμένων εκροών των Κέντρων Επεξεργασίας Λυμάτων (ΚΕΛ) Ανατολικής Αττικής

Ο Δήμος Κρωπίας ολοκληρώνει εντός του 2022 το αποχετευτικό δίκτυο εντός της πόλης και εντός του ίδιου έτους θα τεθεί σε λειτουργία και το ΚΕΛ.

Γενικά πρωτεύοντα ρόλο στο σχεδιασμό, την υλοποίηση και λειτουργία των ΚΕΛ Ανατολικής Αττικής, έχει η πλήρη αξιοποίηση του ανακτημένου νερού από την επεξεργασία των λυμάτων με την επαναχρησιμοποίηση του νερού για γεωργική χρήση - άρδευση, αστική και περαστική χρήση, τεχνητό εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφορέα και για βιομηχανική χρήση.

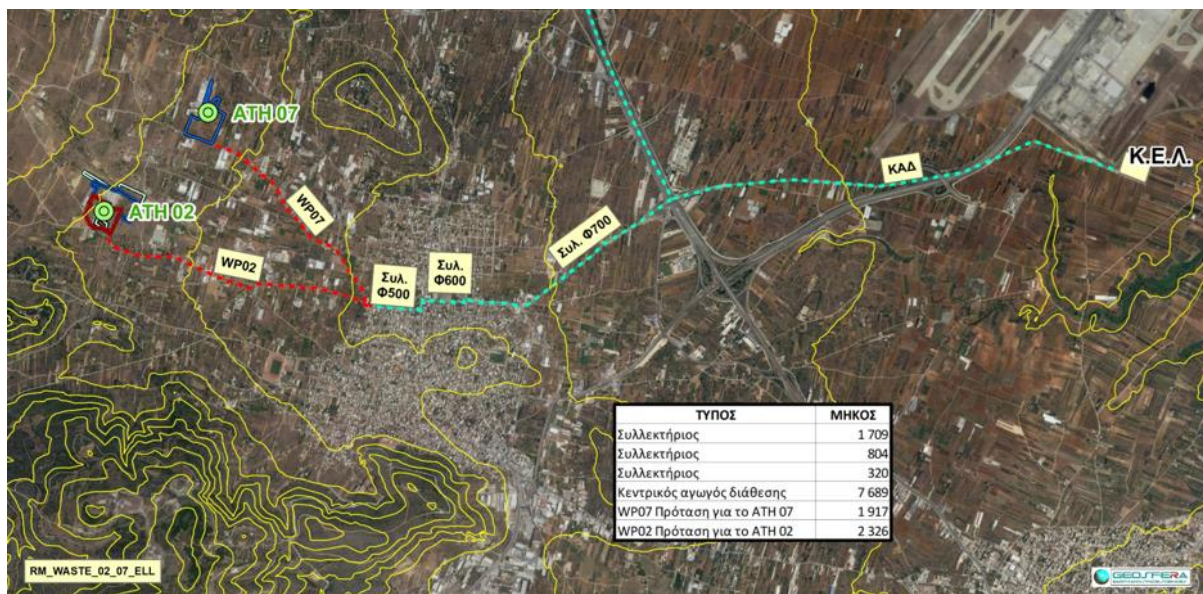
Συνεχίζονται οι ενέργειες ωρίμανσης των έργων επαναχρησιμοποίησης και η δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την προώθηση της χρήσης του ανακυκλωμένου νερού των ΚΕΛ. Ένας από του σημαντικότερους στόχους αποτελεί η επαναχρησιμοποίηση του ανακτημένου νερού των ΚΕΛ για άρδευση και περιαστική χρήση προς όφελος των γεωργικών συνεταιρισμών και τοπικών κοινωνιών.

Επιπλέον το επενδυτικό σχέδιο θα μπορεί να διαθέσει ανακυκλωμένο νερό ψύξης για την επαναχρησιμοποίησή του από γειτονικούς χρήστες (πχ. για άρδευση)

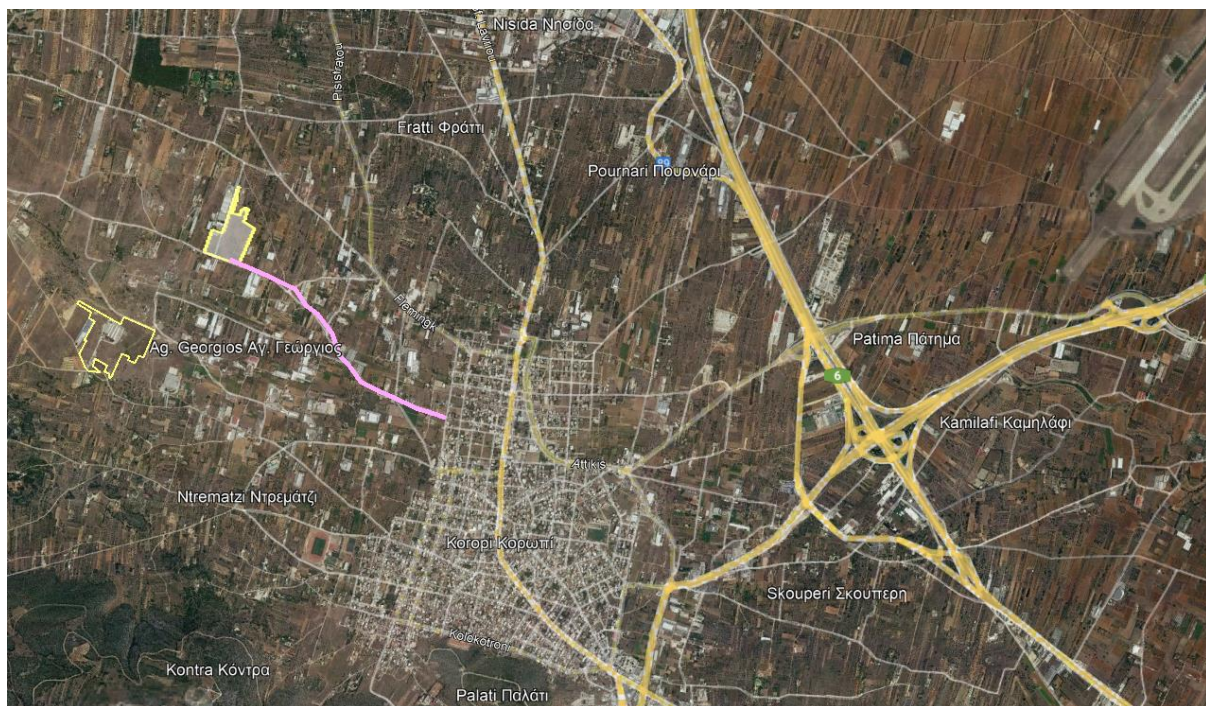
Τα παραπάνω έργα συμβάλλουν στην:

- Εξυγίανση του υπόγειου υδροφορέα αφού μειώνεται η λειτουργία των βόθρων, που στο μεγαλύτερο μέρος τους είναι απορροφητικοί και η χρήση τους επιβαρύνει με σημαντικό ρυπαντικό φορτίο τα υπόγεια ύδατα.
- Αναβάθμιση του υδατικού συστήματος αφού η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων εκροών για άρδευση πρόκειται να μειώσει τις αντλήσεις από τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα και να περιορίσει ως εκ τούτου την υφαλμύρωση του υδατικού συστήματος.
- Απαλλαγή των κατοίκων της περιοχής από το οικονομικό κόστος εκκένωσης των βόθρων αλλά και τις αρνητικές οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη ρύπανση των επιφανειακών υδάτων και των υπόγειων υδροφορέων

Στην περίπτωση που το Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων δεν θα βρίσκεται σε λειτουργία μέχρι την απαιτούμενη για τη λειτουργία περίοδο, η μελέτη της εγκατάστασης θα προβλέψει προσωρινή αποθήκευση και επεξεργασία/διάθεση των υγρών αποβλήτων μέσω βυτίων ή την επεξεργασία μερικά ή ολικά των υγρών αποβλήτων σε κατάλληλη μονάδα επεξεργασίας αποβλήτων εντός του οικοπέδου.



Εικόνα 38 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση – εναλλακτική 1



Εικόνα 39 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση – εναλλακτική 2

Σχετικό με τα θέματα αποχέτευσης (όπως και με της ύδρευσης που προαναφέρθηκαν) είναι και το απαντητικό έγγραφο της ΕΥΔΑΠ από 29/7/2022 με αρ. πρωτ.78 που υπογράφει ο Αναστάσιος Τόσιος (Αν. Διευθύνων Σύμβουλος ΕΥΔΑΠ).

Με το ανωτέρω έγγραφο η ΕΥΔΑΠ αναλαμβάνει την κατασκευή του απαιτούμενου δικτύου για την σύνδεση στο κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο αφού εγκρίνει σχετική μελέτη. Ο Δήμος συναινεί στην



κατασκευή από την ΕΥΔΑΠ ή άλλως ζητά χρηματοδότηση (Σχετικό έγγραφο 11308/13-07-2022 του Δήμου Κρωπίας)

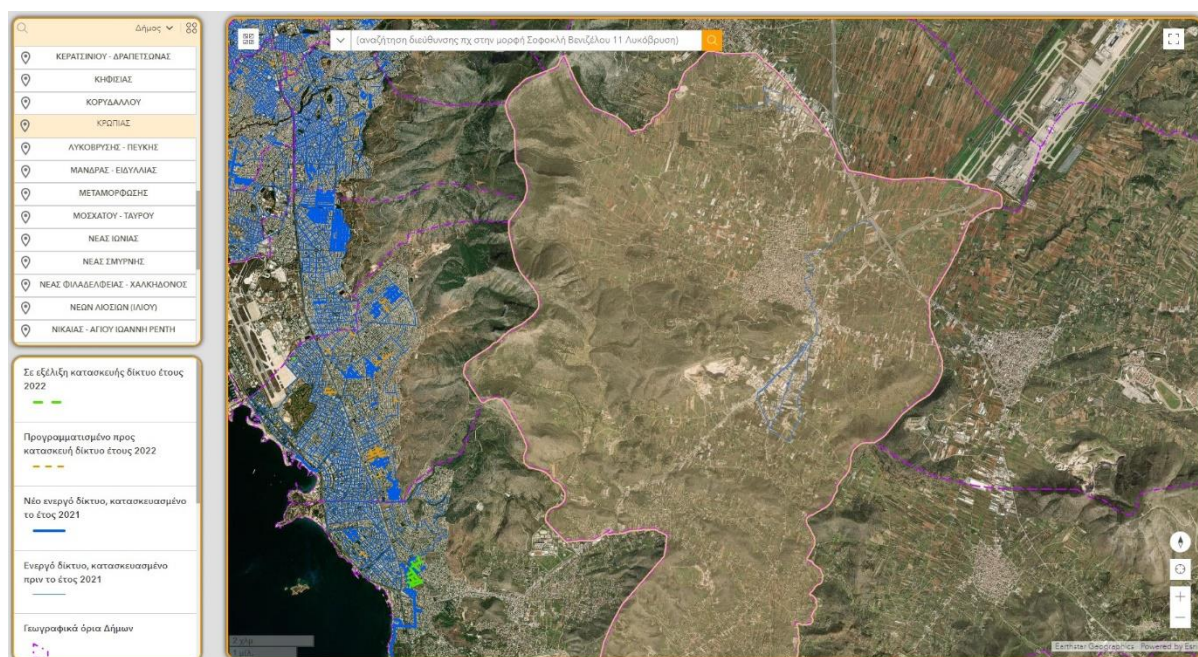
**Οι παραπάνω οι υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης ερευνώνται αφενός για την προτεινόμενη με την παρούσα επένδυση ΑΤΗ07 και αφετέρου για την επένδυση ΑΤΗ02 για λόγους οικονομίας κλίμακος και πληρότητας του σχεδιασμού των απαραίτητων μελετών.**

### 5.6.6 Δίκτυο Φυσικού Αερίου

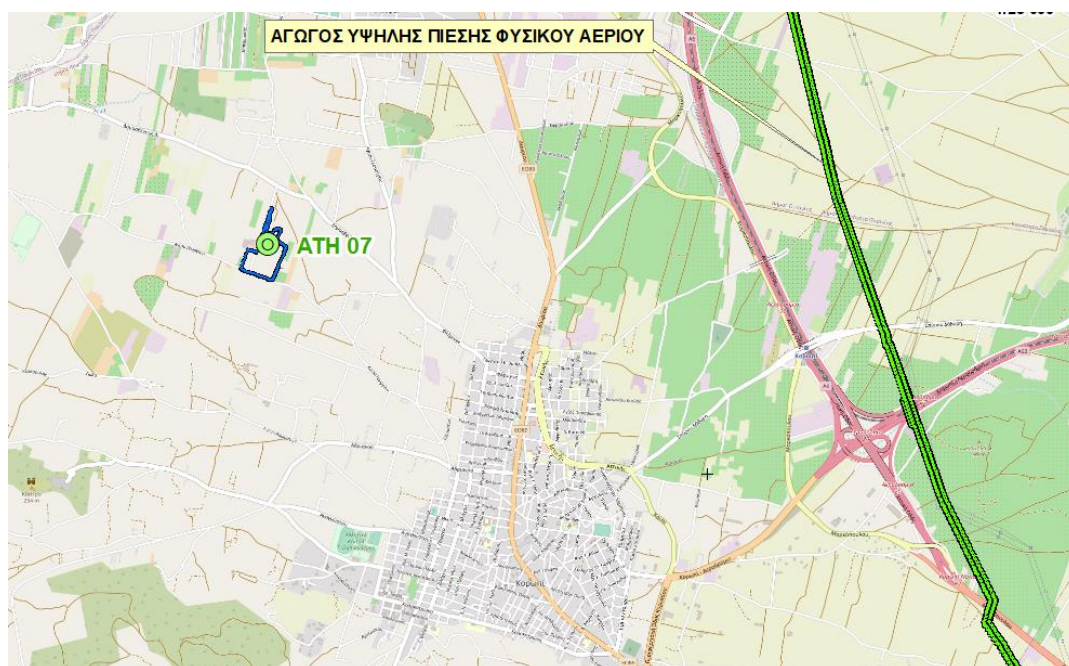
Η παροχή φυσικού αερίου πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω του δικτύου της Εταιρείας Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής) Α.Ε. Η εισαγωγή φυσικού αερίου στην Ελλάδα γίνεται από τρεις (3) διαφορετικές πηγές: από τη Ρωσία και το Αζερμπαϊτζάν με αγωγούς υψηλής πίεσης που διέρχονται από τα σύνορα με Βουλγαρία (Σέρρες) και Τουρκία (Εβρος) αντίστοιχα, και από την Αλγερία με δεξαμενόπλοια σε υγροποιημένη μορφή (Νήσος Ρεβυθούσα, Κόλπος Μεγάρων). Η διακίνηση του φυσικού αερίου γίνεται μέσω δικτύου υψηλής πίεσης που διαχειρίζεται ο Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ). Η διανομή στους τελικούς καταναλωτές γίνεται μέσω του δικτύου μέσης πίεσης, στο οποίο συνδέονται οι μεγάλοι βιομηχανικοί καταναλωτές, καθώς και μέσω των σταθμών διανομής που τροφοδοτούν τα δίκτυα χαμηλής πίεσης.

Μέσα από τα δίκτυα χαμηλής πίεσης εξυπηρετούνται οικιακές, εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις. Σήμερα το δίκτυο φυσικού αερίου της ΕΔΑ Αττικής εξυπηρετεί πάνω από 60 δήμους συμπεριλαμβανομένου του Δήμου Κρωπίας. Στα παρακάτω σχήματα απεικονίζεται το δίκτυο φυσικού αερίου στην περιοχή μελέτης, χαμηλής και υψηλής πίεσης. Η απόσταση από το δίκτυο χαμηλής τάσης είναι περί τα 3,5 χλμ ανάλογα την όδευση που εξυπηρετεί το φυσικό αέριο.

Στην ευρύτερη περιοχή διέρχεται ο αγωγός υψηλής πίεσης Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ).



Εικόνα 40 Έλλειψη προγραμματισμού έργων δικτύου φυσικού αερίου



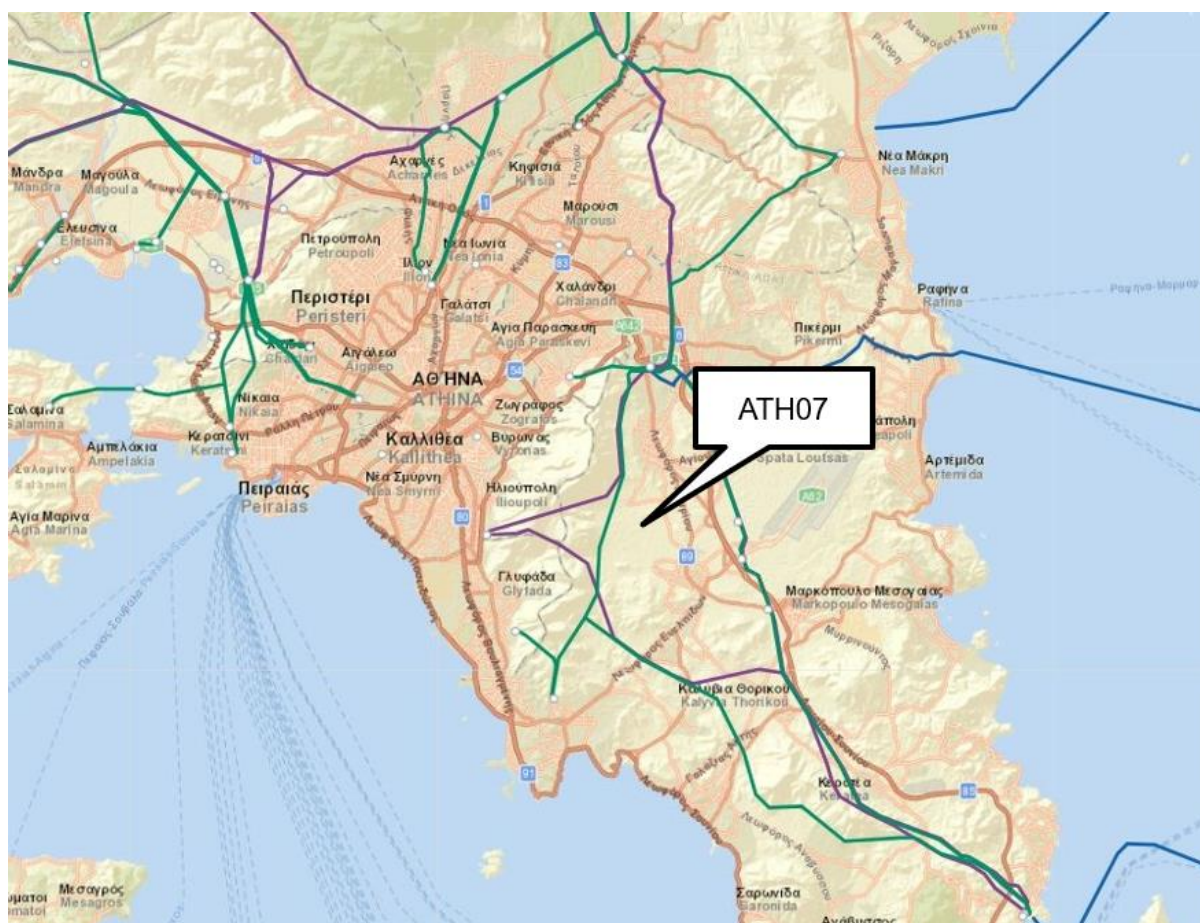
Εικόνα 41 Ο αγωγός υψηλής πίεσης Φυσικού Αερίου

### 5.6.7 Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών

Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της ΕΕΤΤ σχετικά με την αγορά ηλεκτρονικών επικοινωνιών και ταχυδρομικών υπηρεσιών, οι ενεργοί πάροχοι σταθερής τηλεφωνίας και ευρυζωνικών υπηρεσιών που δραστηριοποιούνται στην χώρα είναι οι τρεις εταιρίες, ΟΤΕ, VODAFONE και WIND. Συνέχισαν την αναβάθμιση του δικτύου πρόσβασης σε NGA, μέσω εισαγωγής της τεχνολογίας VDSL Vectoring. Όσον αφορά στο διαδίκτυο, η Ελλάδα έχει τον top-level domain κωδικό .gr. Σχεδόν το σύνολο των ευρυζωνικών γραμμών (άνω του 99%) αντιστοιχεί σε ονομαστικές download ταχύτητες πρόσβασης 10 Mbps και άνω. Σημαντική αύξηση παρουσιάζει το ποσοστό των ευρυζωνικών γραμμών υψηλών ταχυτήτων (ονομαστικές download ταχύτητες από 30 Mbps έως 100 Mbps). Το υφιστάμενο δίκτυο τηλεπικοινωνιών θα τροποποιηθεί ώστε να καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες της υπό μελέτη περιοχής (με οπτική ίνα κλπ).

### 5.6.8 Δίκτυο Ηλεκτρικής Ενέργειας

Το δίκτυο ηλεκτροδότησης καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες του Δήμου και ειδικότερα της υπό μελέτη περιοχής. Στον χάρτη παρακάτω αποτυπώνεται το διασυνδεδεμένο σύστημα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας για την περιοχή της πρωτεύουσας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΑΔΜΗΕ.



Εικόνα 42 Χάρτης ηλεκτροδοτικού δικτύου και σταθμών Ν. Αττικής (πηγή: ΑΔΜΗΕ, Σεπτέμβριος 2022)

Για την κάλυψη των αναγκών του Κέντρου Δεδομένων, το δίκτυο θα πρέπει να επεκταθεί και να αναβαθμιστεί ώστε να καλύπτει τις ανάγκες της επένδυσης σε ενέργεια. Η διανομή ενέργειας θα σχεδιαστεί ώστε να υποστηρίζεται το πλήρες φορτίο για την εγκατάσταση. Η τροφοδοσία θα πραγματοποιηθεί μέσω υπόγειας διπλής γραμμής 20kV. Η ηλεκτροδότηση θα παρέχεται από τον ΔΕΔΔΗΕ (Διαχειριστής του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας).

### 5.6.9 Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Η διαχείριση των αποβλήτων στο Δήμο Κρωπίας γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις και το πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων. Τα αστικά στερεά απόβλητα (ΑΣΑ) που παράγονται συλλέγονται από το Δήμο, ενώ την ευθύνη για την περαιτέρω διαχείρισή τους έχει ο Ειδικός Διαβαθμιδικός Σύνδεσμος Νομού Αττικής (ΕΔΣΝΑ).

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Κρωπίας προβλέπει σχετικά:

«7. Ολοκληρωμένη διαχείριση στερεών αποβλήτων, μεταφόρτωση στερεών αποβλήτων, ανακύκλωση στην πηγή, ειδικοί κάδοι κομποστοποίησης, αξιοποίηση βιοαποβλήτων, εναλλακτική διαχείριση με δημιουργία ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ - ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΤΩΣΗΣ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ.

8. Υλοποίηση του επικαιροποιημένου Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων του Δήμου Κρωπίας με σκοπό τη σύνδεση του με τις αρχές και τις κατευθύνσεις της Κυκλικής Οικονομίας, προς επίτευξη των στόχων του νέου θεσμικού πλαισίου της ΕΕ για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων, με ολοκληρωμένη δράση ανακύκλωσης στην πηγή λαμβάνοντας υπόψιν τους βασικούς στόχους & κατευθύνσεις του νέου ΕΣΔΑ ήτοι :

- Αύξηση του στόχου για την προετοιμασία προς επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση με χωριστή συλλογή υλικών συσκευασίας - βιοαποβλήτων - υφασμάτων σε ποσοστό 55% του συνόλου των ΑΣΑ για το 2025, το οποίο αυξάνεται σε 60% για το 2030.
- Αύξηση του στόχου για τη χωριστή συλλογή υλικών συσκευασίας σε ποσοστό 65% του συνόλου των συσκευασιών για το 2025, το οποίο αυξάνεται σε 70% για το 2030.
- Περαιτέρω μείωση της ποσότητας των ΑΣΑ που καταλήγουν στους χώρους υγειονομικής ταφής από 30% σε 10% του συνολικού τους βάρους έως το 2030
- Κάλυψη περισσότερων διαφορετικών ρευμάτων ανακύκλωσης (...)

Στο πλαίσιο της διαχείρισης των απορριμμάτων του Δήμου υλοποιείται μία σειρά δράσεων χωριστής συλλογής σε συνεργασία με εγκεκριμένα Συστήματα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ή με ιδιωτικούς φορείς διαχείρισης και αξιοποίησης αποβλήτων, που περιλαμβάνουν την:

- Ανακύκλωση συσκευασιών (χαρτί, πλαστικό, γυαλί, μέταλλο).
- Ανακύκλωση γυαλιού
- Ανακύκλωση ηλεκτρικών - ηλεκτρονικών συσκευών, φορητών στηλών και λαμπτήρων.
- Ανακύκλωση μεταχειρισμένων ειδών ένδυσης και υπόδησης.

Από τα στατιστικά στοιχεία του ΕΔΣΝΑ για τις ποσότητες (σε %) των ΑΣΑ που συλλέχθηκαν τα τελευταία έτη, παρατηρείται ότι το ποσοστό των ΑΣΑ που συλλέγεται χωριστά (συσκευασίες, γυαλί, πράσινα, βιοαπόβλητα. ΑΗΗΕ. κα.) κυμαίνεται από 19% - 33% κ.β., ενώ το υπόλοιπο οδηγείται απευθείας για ταφή.

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Πρασίνου είναι αρμόδια για την προστασία και αναβάθμιση του τοπικού φυσικού, αρχιτεκτονικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η Διεύθυνση είναι επίσης αρμόδια για την εξασφάλιση της αποκομιδής και της μεταφοράς των απορριμμάτων, τη χωριστή συλλογή και μεταφορά των ανακυκλώσιμων υλικών, την εξασφάλιση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για τη συντήρηση των οχημάτων του Δήμου.

Η Υπηρεσία Καθαριότητας είναι αρμόδια για την εξασφάλιση της αποκομιδής και της μεταφοράς των απορριμμάτων, τη χωριστή συλλογή και μεταφορά των ανακυκλώσιμων υλικών, την εξασφάλιση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για τη συντήρηση των οχημάτων του Δήμου.

## 5.7 Γεωλογία

Σύμφωνα με τα δεδομένα της ανάλυσης της «Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας οικοπεδικής έκτασης ΑΤΗ07 Δήμου Κρωπίας Π.Ε. Ανατολικής Αττικής» που εκπονήθηκε από το μελετητικό γραφείο Χρήστου Αρ. Πετρόπουλου, η περιοχή παρουσιάζει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

### Γεωλογία της προς δόμηση έκτασης

Με βάση τη γεωλογική χαρτογράφηση που πραγματοποιήθηκε στα όρια του οικοπέδου κατά την εκπόνηση της μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή μελέτης δομείται από αργιλοπηλώδη υλικά με άμμους και διάσπαρτες κροκάλες και ψηφίδες. Οι εντοπιζόμενοι σχηματισμοί αποτελούν Καστανόχρωμες χερσαίες και ποταμοχειμάρειες αποθέσεις του Πλειστοκαίνου. Με βάση τα αποτελέσματα των δειγματοληπτικών γεωτρήσεων και των ερευνητικών σκαμμάτων που εκτελέστηκαν στην περιοχή κατά τη φάση της εκπόνησης της γεωτεχνικής μελέτης, υποκείμενος σχηματισμός του επιφανειακού στρώματος είναι εμφάνιση μαργαϊκού ασβεστολίθου έως μάργας.

### Ανθρωπογενές ανάγλυφο

Η ήπια μορφολογία και το ομαλό ανάγλυφο της περιοχής μελέτης ευθύνεται για την απουσία σημαντικών τεχνικών πρυνών. Η μόνη ανθρωπογενής επέμβαση είναι οι περιορισμένης έκτασης αποθέσεις υλικών εκσκαφών.

## Φάση 3 Πρόταση

### 6. Εναλλακτικά Σενάρια Αξιοποίησης Ακινήτου

Οι δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου της Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member SA προσδιορίζονται μετά από συγκριτική αξιολόγηση δύο (2) κατά βάση εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης του εν λόγω ακινήτου και ενός τρίτου που αποτελεί τη μηδενική λύση. Η αξιολόγηση των τριών αυτών εναλλακτικών δυνατοτήτων αποσκοπεί στην τεκμηρίωση της τελικής επιλογής, που αναμφίβολα θα αποδώσει στο ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα, η οποία θα δημιουργεί δημοσιονομικό όφελος, θα είναι πολεοδομικά συμβατή με τις γενικές κατευθύνσεις του ισχύοντος πλαισίου χωρικού σχεδιασμού και θα έχει τις μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

#### 6.1 Σενάριο 0: Μηδενική Ανάπτυξη (do nothing)

Το «Μηδενικό σενάριο» αφορά στη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής επέμβασης, χωρίς καμία παρέμβαση που να έχει σκοπό την αξιοποίησή του. Το αγροτεμάχιο παραμένει ως έχει, χωρίς διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και χωρίς προστασία αυτού.

Παραμένει, δηλαδή, μια αδόμητη εκτός σχεδίου έκταση. Η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη έκτασης ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους, αφενός υποβάθμισης και απαξίωσης του ακινήτου και του φυσικού περιβάλλοντος του και αφετέρου για την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής των Μεσογείων αλλά και συνολικά της Αττικής.

Το σενάριο αυτό υπονομεύει τις δυνατότητες ανάπτυξης της πεδιάδας των Μεσογείων, δεν δημιουργεί όφελος για την τοπική οικονομική ανάπτυξη και τελικά δεν δημιουργεί οποιοδήποτε δημοσιονομικό όφελος.

Συμπερασματικά, η υλοποίηση αυτού του σεναρίου (μη ανάπτυξη) αφενός δεν μπορεί να διασφαλίσει την μη περαιτέρω υποβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος και των υποδομών και αφετέρου δεν προάγει καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να μην δημιουργούνται θέσεις εργασίας για την απασχόληση. Με το Σενάριο αυτό δεν αναμένονται θετικές επιπτώσεις στην οικονομία και την κοινωνία και κατ' ακολουθία δεν επέρχεται κανένα δημόσιο όφελος.

#### 6.2 Σενάριο 1: Έντονη Ανάπτυξη - Αξιοποίηση με ΕΣΧΑΣΕ με εξάντληση των Συντελεστών

Η επιλογή του σεναρίου αυτού ακολουθεί το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Πιο συγκεκριμένα, υιοθετεί τη χρήση λειτουργίας των Κέντρων Δεδομένων (Data Centers) και των συνοδευτικών και συμβατών με αυτήν χρήσεις λειτουργίας σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρο 11 παρ. Β4 του ν. 3986/2011 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.3986/2011, τα Κέντρα Δεδομένων υπάγονται στο περιεχόμενο χρήσεων γης της παραγράφου Β.4 αυτού περί μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών. Συγκεκριμένα, η παράγραφος Β.4 του άρθρου 11 αναφέρει:

*«Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες, επιτρέπονται μία ή περισσότερες από τις ακόλουθες χρήσεις:*

##### *α. Αεροδρόμια*

- β. *Ελικοδρόμια*
- γ. *Σιδηροδρομικοί σταθμοί*
- δ. *Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής και τουριστικής δραστηριότητας*
- ε. *Αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής*
- στ. *Χώροι στάθμευσης οχημάτων*
- ζ. *Κέντρα τεχνικής εξυπηρέτησης οχημάτων*
- η. *Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων*
- θ. *Μονάδες παραγωγής διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κ.λπ. και συναφείς εγκαταστάσεις*
- ι. *Επιχειρήσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες*
- ια. **Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)**
- ιβ. *Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios).»*

Οι γενικοί όροι δόμησης για τα Κέντρα Δεδομένων καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο Γ του ίδιου άρθρου και για την γενική κατηγορία χρήσεων γης της παρ. Β.4 αφορούν σε Συντελεστή Δόμησης ίσο με 0,4, ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ίσο με 50%, ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων και εγκαταστάσεων κατά ΝΟΚ, για δε τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. Συγκεκριμένα, η παράγραφος Γ του άρθρου 11 αναφέρει:

«1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παρ. Β' ορίζεται ως εξής:

- α. *Τουρισμός αναψυχή: 0,2*
- β. *Επιχειρηματικά πάρκα: 0,3*
- γ. *Θεματικά πάρκα εμπορικά κέντρα αναψυχή: 0,4*
- δ. **Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών: 0,4**
- ε. *Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων: 0,4*
- στ. *Παραθεριστικό τουριστικό χωριό: 0,2*

2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παρ. Β' ορίζεται σε πενήντα τοις εκατό (50%).

3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. (..)»

Η εναλλακτική ανάπτυξη του σεναρίου αξιοποιεί τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη όπως περιγράφηκαν παραπάνω.

Πολεοδομικά Μεγέθη Σεναρίου 1				
Χρήση	Επιφάνεια	Κάλυψη	Δόμηση	Ύψος
	Εμβαδόν αγροτεμαχίου	<b>50%</b>	<b>0,40</b>	(NOK) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4, ύψος 10,75 μ.
<b>Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers)</b>	65.780,70 τ.μ.	<b>32.890,35 τ.μ.</b>	<b>26.312,28 τ.μ.</b>	<b>10,75μ.</b>





Εικόνα 43 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 1

<b>Εκτιμώμενα Μεγέθη Επιρροής – Σενάριο 1</b>	
<b>Εμβαδόν περιοχής</b>	65.780,70 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Κάλυψης</b>	32.890,35 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Δόμησης</b>	26.312,28 τ.μ.
Όροφοι	1 + στέγη
Εκτιμώμενη επιφάνεια ακαλύπτου	32.890,35 τ.μ.
Εκτιμώμενος αριθμός θέσεων εργασίας	100
<b>Εκτιμώμενη ΙΤ ισχύς</b>	19,2 MW

Μια τέτοια εξέλιξη θα επηρέαζε σημαντικά το δομημένο περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής καθώς και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, θα οδηγούσε σε απότομη επιβάρυνση των δικτύων κοινής ωφέλειας. Οι μέγιστοι επιτρεπόμενοι συντελεστές δόμησης 0,40 και κάλυψης 50% στο εξεταζόμενο σενάριο υπερβαίνει κατά πολύ τους αντίστοιχους μέγιστους επιτρεπόμενους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν το 0,30 και 20% αντίστοιχα. Μια εξέλιξη εξάντλησης του συντελεστή κάλυψης στο σενάριο αυτό θα σήμαινε υπερδιπλασιασμό της κάλυψης, κάτι που ανοιχτά υπονομεύει την κατεύθυνση προστασίας της ζώνης Γ2 της ΖΟΕ Μεσογείων.

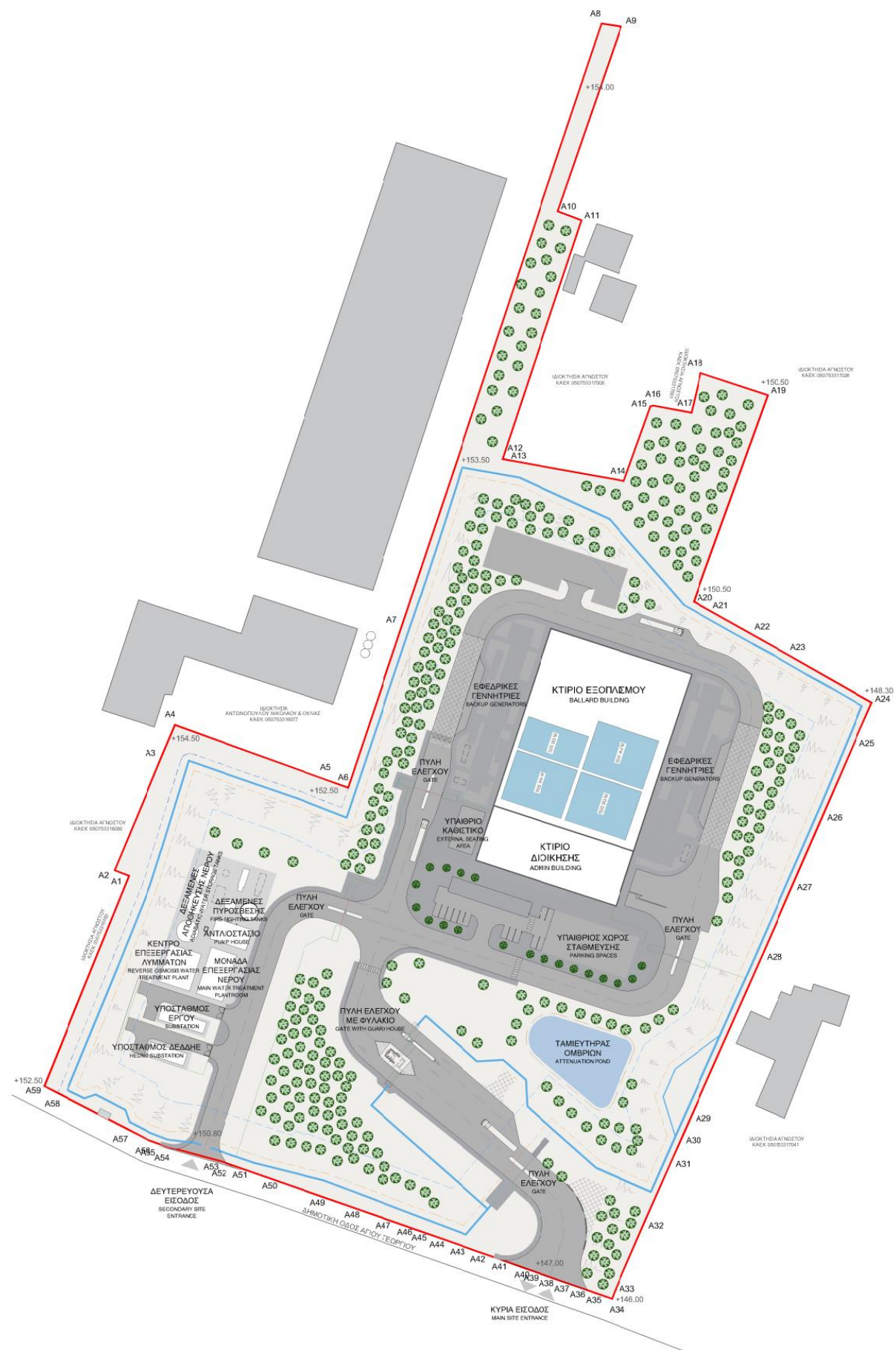
Το Σενάριο αυτό, παρότι η υλοποίηση μιας τέτοιας επένδυσης θα μπορούσε να οδηγήσει σε δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και να ενισχύσει την απασχόληση στην περιοχή, εντούτοις είναι πολεοδομικά προβληματικό και έχει ισχυρό αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής και στην προστασία του περιβάλλοντος. Ως εκ τούτου με το Σενάριο 1 αναμένονται εντονότερες αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία και το δομημένο περιβάλλον.

### 6.3 Σενάριο 2: Ήπια Ανάπτυξη - Αξιοποίηση με ΕΣΧΑΣΕ με μειωμένους συντελεστές

Η επιλογή του σεναρίου αυτού ακολουθεί το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Πιο συγκεκριμένα, υιοθετεί τη χρήση λειτουργίας των Κέντρων Δεδομένων (Data Centers) και των συνοδευτικών και συμβατών με αυτήν χρήσεις λειτουργίας σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρο 11 παρ. Β4 του ν. 3986/2011 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

Υιοθετεί ευμενέστερα πολεοδομικά μεγέθη συντελεστή δόμησης (0,20) και συντελεστή κάλυψης (20%) και προτείνει την εισαγωγή ειδικών όρων αναγκών για τις λειτουργικές ανάγκες και τις ανάγκες ασφαλείας του Κέντρου Δεδομένων, χωρίς τα οποία η παρούσα έκταση αδυνατεί να παραλάβει τη χρήση εξαιτίας των ιδιαιτεροτήτων της (υψομετρική διαφορά, ειδικές διατάξεις κλπ.)

<b>Εκτιμώμενα Μεγέθη Επιρροής – Σενάριο 2</b>	
<b>Εμβαδόν περιοχής</b>	65.780,70 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Κάλυψης</b>	13.156,14 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Δόμησης</b>	13.156,14 τ.μ.
Όροφοι	1 + στέγη
Εκτιμώμενη επιφάνεια ακαλύπτου	52.624,56 τ.μ.
Εκτιμώμενος αριθμός θέσεων εργασίας	50
<b>Εκτιμώμενη ΙΤ ισχύς</b>	9,6 MW



Εικόνα 44 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 2

Με βάση τα παραπάνω, τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη συγκεντρώνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πολεοδομικά Μεγέθη Σεναρίου 2				
Χρήση	Επιφάνεια	Κάλυψη	Δόμηση	Ύψος
	Εμβαδόν αγροτεμαχίου	20%	0,20	9,00 μ. + 2,00 μ. στέγη
<b>Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers)</b>	65.780,70 τ.μ.	13.156,14 τ.μ.	13.156,14 τ.μ.	9,00 μ. + 2,00 μ. στέγη

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων ανάπτυξης μέσω του ειδικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας των εκτάσεων, τηρώντας στο αρχικό στάδιο σχεδιασμού την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει σε καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στο πλαίσιο αυτό, η μελλοντική ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ' αρχής ολοκληρωμένα με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία με την ενίσχυση της ανάπτυξης στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής ως πυλώνα για την ανάπτυξη της χώρας αλλά παράλληλα θα εξασφαλίσει την νομιμότητα για την ασφαλή υλοποίηση του έργου και της επένδυσης.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον πρέπει να σημειωθεί ότι στο Σενάριο 2 της ήπιας λύσης:

- Η συνολική δόμηση και κάλυψη των κτιρίων στο ακίνητο είναι μικρότερη και επομένως περιορίζονται οι επιφάνειες των τεχνικών έργων υποδομών, διασφαλίζεται επαρκές εσωτερικό οδικό δίκτυο και αποδίδεται περισσότερη ακάλυπτη και φυτεμένη έκταση στο αποτύπωμα της περιοχής.
- Ο σχεδιασμός εξασφαλίζει την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για την υποδοχή νέων οικονομικών δραστηριοτήτων. Κυρίως αναβαθμίζει την Ανατολική Αττική στην λειτουργία της ως βασικό πόλο ανάπτυξης οργανωμένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων και συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας.
- Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών της με διαφορετικό εγκριτικό και αδειοδοτικό καθεστώς (ενιαίες διαδικασίες, περιορισμός γραφειοκρατίας, ολοκληρωμένη αντιμετώπιση οργάνωσης οδικών προσβάσεων στο εσωτερικό της περιοχής ανάπτυξης, ευχερέστερες εκτιμήσεις αναγκών σε φυσικούς πόρους και εγκαταστάσεις υποδομών κ.λπ.).

Η λύση αυτή, της υπαγωγής στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου με την υιοθέτηση των μικρότερων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης, αναμένεται βέβαια να έχει επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, όμως αυτές θα εκτιμηθούν και θα μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσα από τον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών μέτρων/όρων. Σημαντικά θετικές

αναμένεται να είναι οι άμεσες επιπτώσεις στην κοινωνία από την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης, καθώς και στην τοπική οικονομία, όπως επίσης έμμεσα και στην απασχόληση.

Βασική αρχή υλοποίησης της επένδυσης είναι η ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση και αύξηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου. Είναι ουσιαστικά μία συνδυαστική εναλλακτική αξιοποίηση με άξονα την ισορροπία, η οποία στοχεύει στην ανάπτυξη με σεβασμό στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον. Διασφαλίζει τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και ανακόπτει την υφιστάμενη κατάσταση εγκατάλειψης και μη αξιοποίησης των αδόμητων εκτάσεων.

## 6.4 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

### 6.4.1 Κριτήρια Αξιολόγησης

Στην παρούσα παράγραφο γίνεται μια συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων για την ανάπτυξη του ακινήτου. Η σύγκριση αφορά τόσο σε ποσοτικά όσο και σε ποιοτικά κριτήρια. Τα ποσοτικά κριτήρια περιλαμβάνουν πολεοδομικές παραμέτρους όπως μεγέθη δόμησης, κάλυψης και χρήσεις γης. Τα ποιοτικά κριτήρια αναφέρονται στις επιπτώσεις που θα υπάρξουν από την λειτουργία της επένδυσης δηλαδή είναι περιβαλλοντικά και κοινωνικό-οικονομικά.

### 6.4.2 Πολεοδομικά κριτήρια

Τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη των τριών σεναρίων δίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Κριτήρια	Σενάριο 0	Σενάριο 1 – Έντονη Ανάπτυξη	Σενάριο 2 – Ήπια Ανάπτυξη
Έκταση οικοπέδου	E=65.780,70 τμ.	E=65.780,70 τμ.	E=65.780,70 τμ.
Χρήση γης Θεσμικό πλαίσιο	-	Κέντρο Δεδομένων (μέσω ΕΣΧΑΣΕ)	Κέντρο Δεδομένων (μέσω ΕΣΧΑΣΕ)
Κυρίαρχες χρήσεις και εγκαταστάσεις	-	Χρήση Κέντρων δεδομένων (Data Centres) με λοιπές εγκαταστάσεις λειτουργίας	Χρήση Κέντρων δεδομένων (Data Centres) με λοιπές εγκαταστάσεις λειτουργίας
Συντελεστής Δόμησης (σ.δ.)	-	0,40	0,20
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση	-	<b>26.312,28 τμ.</b>	<b>13.156,14 τμ.</b>
Συντελεστής Κάλυψης (σ.κ.)	-	50%	20%
Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη	-	<b>32.890,35 τμ.</b>	<b>13.156,14 τμ.</b>

Τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη των δύο σεναρίων του ΕΣΧΑΣΕ σε σύγκριση με τους ισχύοντες όρους δόμησης όλων των χρήσεων δίνονται περιληπτικά στον παρακάτω πίνακα.

	Χρήση ακινήτου	Σ.Δ.	Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)	Σ.Κ.	Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)
<b>Ισχύοντες όροι Δόμησης</b>	Σύμφωνα με τη ζώνη Γ2 ΖΟΕ Μεσογείων	0,05 – 0,30	<= 19.734,21	<= 20%	13.156,14
<b>Όροι Δόμησης ΕΣΧΑΣΕ – Σενάριο 1</b>	Κέντρο Δεδομένων (Data Center)	0,40	26.312,28	50%	32.890,35
<b>Όροι Δόμησης ΕΣΧΑΣΕ – Σενάριο 2</b>	Κέντρο Δεδομένων (Data Center)	0,20	13.156,14	20%	13.156,14

### 6.4.3 Ποιοτικά κριτήρια

#### Σενάριο 0 – Μηδενική Ανάπτυξη

- Μηδενική παρέμβαση στο ακίνητο
- Υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής λόγω ανυπαρξίας μέτρων προστασίας και υποδομών
- Η τοπική οικονομία πλήττεται από την στασιμότητα των δραστηριοτήτων

#### Σενάριο 1 – Έντονη Ανάπτυξη

- Μη προώθηση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και προώθηση της τάσης συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων – θεματικών πάρκων στην περιοχή.
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.).
- Επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω του μεγέθους της δόμησης.
- Μη συμβατότητα με την ήπια αντιμετώπιση που προβλέπει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της ΖΟΕ Μεσογείων.
- Μεγάλη απόκλιση των μεγεθών δόμησης και κάλυψης από τα ισχύοντα.
- Κυκλοφοριακή όχληση και ακουστική ρύπανση από τη μεγάλη συγκέντρωση οχλουσών δραστηριοτήτων.
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

#### Σενάριο 2 – Ήπια Ανάπτυξη

- Ορθολογική αντιμετώπιση της χωρικής οργάνωσης της περιοχής
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.).
- Ενίσχυση των σκοπών της επένδυσης μέσω των όρων της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

- Ειδικοί όροι δόμησης
- Ελαχιστοποίηση της απόκλισης των μεγεθών δόμησης και κάλυψης από τους ισχύοντες όρους δόμησης. Ισορροπημένος σχεδιασμός.
- Μείωση της επιτρεπόμενης μέγιστης δόμησης και κάλυψης, αύξηση των ακαλύπτων χώρων και των φυτεμένων επιφανειών στο σύνολό τους. Βελτίωση της σχέσης δομημένου/αδόμητου χώρου.
- Αυστηροί περιβαλλοντικοί όροι
- Μειωμένος αριθμός απαιτούμενων φορέων και εγκρίσεων.
- Ένταξη της χώρας στο μεγαλύτερο δίκτυο Data Centers στη Νοτιοανατολική Μεσόγειο
- Προσέλκυση επιχειρήσεων ανεπτυγμένης τεχνολογίας στην ευρύτερη περιοχή
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

#### 6.4.4 Αξιολόγηση – Επιλογή Σεναρίου Ανάπτυξης

Το μελετώμενο επενδυτικό σχέδιο βασίζεται στην αρχή ότι πρέπει να έχει τις ελάχιστες δυνατές επιπτώσεις στην περιοχή και να εναρμονίζεται με τις αναπτυξιακές, χωροταξικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές τάσεις και κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού. Από την παραπάνω αξιολόγηση προκύπτει ότι:

Το **Σενάριο (0)** – μηδενικής ανάπτυξης κρίνεται **ακατάλληλο** αφού, σύμφωνα με αυτό, αφενός δεν προωθείται ανάπτυξη της περιοχής, υποβαθμίζεται το περιβάλλον και δεν προωθείται η ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και αφετέρου δεν ακολουθούνται τα ειδικά πλαίσια ανάπτυξης ανωτέρου σχεδιασμού (στόχοι του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.), του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία, του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας - Αττικής) για την περιοχή. Επιπλέον δεν ακολουθούνται οι ήδη εξελισσόμενες τάσεις και δυναμικές ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα.

Το **Σενάριο 1** – Έντονης Ανάπτυξης κρίνεται **ακατάλληλο** αφού με αυτό επιτυγχάνεται επιβάρυνση της περιοχής λόγω του μεγέθους της δόμησης, δυσμενείς όροι για την προστασία του περιβάλλοντος (λόγω του μεγέθους των εγκαταστάσεων και τον αυξημένο συντελεστή δόμησης) **καθώς και επίτευξη των στόχων που επιβάλλει ο ανώτερος σχεδιασμός.**

Το **Σενάριο 2** – Ήπιας Ανάπτυξης κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη λύση αφού με αυτό επιτυγχάνεται ανάπτυξη της περιοχής, προστασία του περιβάλλοντος (με την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων και το μειωμένο συντελεστή δόμησης), **επίτευξη των στόχων** που επιβάλλει ο ανώτερος σχεδιασμός.

**Το σενάριο που επιλέγεται είναι συμβατό** με τους στόχους του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.), του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία και το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας -Αττικής. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης μπορούν να συνδεθούν λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή (Αττική - Ελλάδα - Ευρώπη). Η παρέμβαση δεν ξεπερνά τα μέγιστα επιτρεπόμενα εμβαδά σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της ΖΟΕ Μεσογείων.

**Η παρέμβαση περιορίζεται ουσιαστικά στην δόμηση ενός κτιρίου**, με πολύ μικρό συντελεστή δόμησης, μεγάλο περιβάλλοντα χώρο όπου προβλέπονται χώρος πρασίνου και υπαίθριος χώρος στάθμευσης χαρακτηρίζοντάς την ως παρέμβαση **μικρής κλίμακας.**

**Το περιβάλλον δέχεται την μικρότερη δυνατή επιβάρυνση** αφού η δόμηση και η κάλυψη είναι της τάξης του 20% αφήνοντας την περιοχή «να αναπνεύσει». Τα απαραίτητα έργα υποδομής, για την εξυπηρέτηση και λειτουργία της εγκατάστασης, θα συμβάλουν στην προστασία του περιβάλλοντος

θέτοντας αυστηρούς όρους και περιορισμούς λειτουργίας στα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ενέργειας και τηλεπικοινωνιών.

**Η τόνωση της τοπικής οικονομίας** θα επέλθει τόσο με την δημιουργία και στελέχωση των νέων θέσεων εργασίας όσο και με την αναμενόμενη προσέλκυση νέων επενδύσεων υψηλής τεχνολογίας τα επόμενα χρόνια.

## 6.5 Λοιπά Θέματα Πρότασης Ανάπτυξης

### 6.5.1 Οδικό Δίκτυο

Η περιοχή ανάπτυξης της επένδυσης Data Center ATH07, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης. Οι δρόμοι που οδηγούν στην θέση είναι δύο κατευθύνσεων με δυνατότητα διέλευσης οχημάτων, κυρίως φορτηγών με ελάχιστο φορτίο. Η δυνατότητα διαπλάτυνσης του δρόμου στο σημείο που οδηγεί στην είσοδο του οικοπέδου, προσωρινά δεν είναι δυνατή. Ωστόσο, εργασίες αποκατάστασης μπορούν να πραγματοποιηθούν, οι οποίες θα περιλαμβάνουν κυρίως ασφαλτόστρωση και σήμανση. Στο μεγαλύτερο μέρος της διαδρομής, ο δρόμος δεν θα έχει επιπλέον διαπλάτυνση. Ειδικά μέτρα θα προβλεφθούν κατά την φάση κατασκευής και λειτουργίας σε συνεργασία με τον Δήμο και λοιπούς αρμόδιους φορείς. Για το λόγο αυτό θα διενεργηθούν μελέτες από τον φορέα της επένδυσης, καθώς και μέτρα αναβάθμισης του δικτύου σε αμετάβλητη συνεργασία με το Δήμο και τους τοπικούς φορείς.

Εντός της περιοχής ανάπτυξης θα δημιουργηθεί πλήρης δίκτυο κυκλοφορίας βαρέων φορτηγών για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας και συντήρησης της εγκατάστασης, καθώς και πλήρες σύστημα πεζοδρόμων. Θα παρέχεται πλήρης πρόσβαση από το επίπεδο του πεζοδρομίου μέχρι και την είσοδο το κτίριο διοίκησης σε πεζούς και άτομα με κινητικά προβλήματα σύμφωνα με τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές ασφαλείας.

### 6.5.2 Πυρόσβεση

Το κτίριο στο οποίο θα στεγαστεί η δραστηριότητα του Data Center θα διαθέτει όλα τα απαραίτητα συστήματα ενεργητικής πυροπροστασίας για την προστασία των ενοίκων, του εξοπλισμού και του περιβάλλοντος. Τα συστήματα που θα διαθέτει το κτίριο είναι τα ακόλουθα:

- Αυτόματο υγρό σύστημα καταιονισμού

Το σύστημα αποτελείται από καταναλωτήρες και το δίκτυο σωληνώσεων πληρώνεται με νερό υπό πίεση. Σε περίπτωση πυρκαγιάς ενεργοποιούνται οι καταιονητήρες όπου παρέχουν το κατασβεστικό μέσο στο χώρο.

- Αυτόματο σύστημα καταιονισμού με προενέργεια

Το δίκτυο προενέργειας θα καλύπτει τον χώρο που στεγάζονται οι κυψέλες δεδομένων και ο ηλεκτρονικός εξοπλισμός και συνδέεται με το σύστημα ανίχνευσης που είναι εγκατεστημένο στον ίδιο χώρο. Το σύστημα αρχικά είναι στεγνό και πληρωμένο με αέρα υπό πίεση. Σε περίπτωση που το σύστημα ανίχνευσης ενεργοποιηθεί, θα σταλεί σήμα στο σταθμό ελέγχου προενέργειας όπου θα απελευθερωθεί ο αέρας και το δίκτυο θα πληρωθεί με νερό οπότε μετατρέπεται σε υγρό. Στη συνέχεια και εφόσον υπάρχει πυρκαγιά σε κάποια περιοχή του κτιρίου ενεργοποιούνται οι καταιονητήρες όπου παρέχουν το κατασβεστικό μέσο στο χώρο.

- Σύστημα κατάσβεσης Πυροσβεστικών φωλεών

Το σύστημα αποτελείται από υδραυλικές λήψεις νερού υπο πίεση στις οποίες συνδέεται πυροσβεστικός σωλήνας τυλιγμένος σε εξέλικτρο. Ο χειρισμός γίνεται χειροκίνητα από εκπαιδευμένο προσωπικό.



- Φορητοί πυροσβεστήρες

Στο κτίριο θα τοποθετηθούν φορητοί πυροσβεστήρες με κατάλληλο κατασβεστικό υλικό (ξηράς κόνεως, διοξειδίου του άνθρακα) σε θέσεις και αποστάσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

- Σύστημα ανίχνευσης

Στο κτίριο θα εγκατασταθεί σύστημα ανίχνευσης το οποίο θα ειδοποιεί για την ύπαρξη πιθανής εστίας φωτιάς σε κάποιο χώρο.

- Σύστημα συναγερμού

Στο κτίριο θα εγκατασταθεί σύστημα συναγερμού το οποίο θα ειδοποιεί τους ένοικους για την ύπαρξη πυρκαγιάς. Το σύστημα θα ενεργοποιείται χειροκίνητα από κομβία τοποθετημένα σε θέσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και με αυτόματο τρόπο μέσω του συστήματος ανίχνευσης.

Επιπρόσθετα θα υπάρχει δίκτυο πυροσβεστικών λήψεων με νερό υπό πίεση στον εξωτερικό χώρο περιμετρικά του κτιρίου.

### 6.5.3 Ασφάλεια

Η ασφάλεια σε ένα Κέντρο Δεδομένων αποτελεί από τα πιο κρίσιμα στοιχεία του σχεδιασμού του ώστε να μην υπάρχει διαρροή, καταστροφή ή/και απώλεια των δεδομένων και προϊόντων που φιλοξενεί.

Τα Data Centers της Microsoft περιβάλλονται από μεταλλικό περιμετρικό φράχτη ύψους 2,4μ. ενώ το σύνολο του χώρου από κάμερες ασφαλείας και φωτισμό διατηρώντας πολλά επίπεδα φυσικής ασφάλειας για τον έλεγχο της πρόσβασης μέσα και έξω από το χώρο του Data Center. Στην κεντρική είσοδο, υπάρχει ένας σταθμός check-in όπου οι επισκέπτες δείχνουν τα διαπιστευτήριά τους και μια ειδικά διαμορφωμένη πόρτα που εμποδίζει τα άτομα να εισέλθουν ή να εξέλθουν από το χώρο φέροντας κάποιο μη εξουσιοδοτημένο αντικείμενο.

Το πεδίο ασφάλειας συνεπάγεται το σχεδιασμό εγκατάστασης ασφαλείας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ασφαλείας και της υποστηρικτικής υποδομής. Το εύρος εργασιών και οι απαιτήσεις για την ασφάλεια περιλαμβάνουν συγκεκριμένα στοιχεία συστήματος ασφαλείας και κατάλληλο σχεδιασμό υποδομής, τα οποία περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στοιχεία:

- Τα συστήματα ασφαλείας θα περιλαμβάνουν έλεγχο πρόσβασης, συναγερμό παρακολούθησης, εξοπλισμό παρακολούθησης βίντεο και άλλες σχετικές υποδομές παρακολούθησης δεδομένων.
- Υποστηρικτικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένων διαδρομών καλωδίων, περιβλημάτων εξοπλισμού δικτύου, ηλεκτρικού υλικού θυρών, ισχύος, γείωσης, καλωδίωσης επικοινωνιών υποδομής δεδομένων και ενσωμάτωση συναγερμού πυρκαγιάς.
- Σχεδιασμός της πρόσβασης στο κτίριο, συστήματα ελέγχου εισόδου της πύλης και φραγμών, διαμόρφωση περιμέτρου και ορίων, προστασία κοινής χρήσης και επικοινωνιών, φωτισμός για επιτήρηση και τοποθέτηση μέτρων ελέγχου κυκλοφορίας.

Επίσης, ο σχεδιασμός του Κτιρίου Εξοπλισμού και της υποδομής υποστηρικτικών κτιρίων θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με:

- Σχετικούς Ευρωπαϊκούς και τα αντίστοιχα Εθνικά Παραρτήματα που ισχύουν στην Ελλάδα
- Σχετικά πρότυπα της ΕΕ
- Σχετικούς περιφερειακούς κανονισμούς της Ελλάδας
- Ειδικές απαιτήσεις σχεδιασμού της εταιρείας όπως αυτές περιγράφονται στη Βάση του Σχεδιασμού
- Τα σχέδια γενικής διάταξης της τοποθεσίας.

- Ειδικό σχεδιασμό της πρόσβασης στο κτίριο, συστήματα ελέγχου εισόδου της πύλης και περιφράξεων περίπου 2,40μ, διαμόρφωση περιμέτρου και ορίων, προστασία κοινής χρήσης και επικοινωνιών, επαρκή και συνεχή φωτισμό για επιτήρηση και τοποθέτηση μέτρων ελέγχου

## 7. Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης

### 7.1 Γενικά

Ο χαρακτήρας της προτεινόμενης επένδυσης είναι τέτοιος που εντάσσεται στις Στρατηγικές Επενδύσεις όπως καθορίζονται με το Ν.4864/202. Για τον λόγο αυτό, εκπονείται Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) που περιλαμβάνει την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) για τον χωρικό προορισμό, την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου και την χωροθέτηση της επένδυσης σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 3 του Ν.3986/2011, όπως ισχύει για το ΕΣΧΑΣΕ με την πρόβλεψη του άρθρου 7 παρ. 1 του Ν.4864/2021.

Το υπό μελέτη ακίνητο προτείνεται να ρυθμιστεί πολεοδομικά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. Β4 του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 (όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει), για την γενική κατηγορία χρήσεων γης «4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες», στο ειδικό περιεχόμενο της οποίας επιτρέπεται η χρήση «ια) Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)».

### 7.2 Τεκμηρίωση Χωρικού Προορισμού

Η τεκμηρίωση της επιλογής της πρότασης προκύπτει από την αξιολόγηση των στοιχείων της υφιστάμενης κατάστασης σε σχέση με τους στόχους της πρότασης ανάπτυξης. Συγκεκριμένα:

1. Η έκταση στην οποία αναφέρεται η παρούσα πρόταση είναι αδόμητη, αγροτική με εκχερσωμένες καλλιέργειες, χωρίς οικοδομική δραστηριότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα. Υπενθυμίζεται ότι στην άμεση ζώνη επιρροής της περιοχής επέμβασης συγκεντρώνονται βιομηχανικές εγκαταστάσεις πριν από την έγκριση της ΖΟΕ Μεσογείων (έτος 2003), διαφορετικά δεν θα ήταν δυνατόν να τους δοθεί άδεια λειτουργίας.
2. Η θέση του ακινήτου κρίνεται ιδανική αφού έχει πρόσωπο επί της ασφαλτοστρωμένης οδού Αγίου Γεωργίου η οποία καταλήγει στο κέντρο του Κορωπίου, μέσω των οδών Αδριανού και Κονίτσης. Βρίσκεται σε απόσταση 160 μ. περίπου από την προβλεπόμενη (από το ΓΠΣ Δήμου Κορωπίας) «Ελεύθερη ταχεία λεωφόρος» σύνδεσης αεροδρομίων Ελληνικού – Σπάτων, σε απόσταση 800 m περίπου από την προβλεπόμενη (από το ΓΠΣ Δήμου Κορωπίας) «πρωτεύουσα αρτηρία» Κορωπίου – Παιανίας (που εφάπτεται στις πολεοδομικές ενότητες 4 και 5 - περιοχές επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου Κορωπίου) και σε απόσταση 1800 m περίπου από την υφιστάμενη παλαιά χάραξη της Ε.Ο. 89 Σταυρού – Λαυρίου.
3. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της ΖΟΕ Μεσογείων δεν περιλαμβάνουν την προτεινόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres). Παρ' όλα αυτά σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ 2014 στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων προωθείται η ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ). Η εν λόγω κατεύθυνση συναντάται και στο ΓΠΣ Κορωπίου ήδη από το 2004, καθώς εντός των ορίων του χωροθετείται ζώνη για την ανάπτυξη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και τριτογενούς τομέα, από τα όρια της οποίας το ακίνητο απέχει περίπου 1.500μ.
4. Η χρήση των Κέντρων Δεδομένων εισήχθη με την παρ. 3 του άρθρου 44 του Ν.4759/2021 (όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4933/2022) στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης. Αφορά σε μια νέα και σύγχρονη δραστηριότητα που αναπτύσσεται ραγδαία την τελευταία δεκαετία. Παράλληλα στο εν λόγω άρθρο η ειδική κατηγορία χρήσεων γης «21.Α

Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)» επιτράπηκε σε μια σειρά γενικές κατηγορίες χρήσεων (του από 23.2.1987 π.δ. και του π.δ. 59/2018). Μεταξύ άλλων λοιπόν, η χρήση των Κέντρων Δεδομένων επιτρέπεται και σε περιοχές με το ειδικό περιεχόμενο της κατηγορίας 24 – Αγροτική Χρήση του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Η εν λόγω κατηγορία αφορά σε περιοχές που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης. Αντίστοιχα, όπως έχει αναλυθεί, το ακίνητο εντάσσεται στην ζώνη Γ2 – Γεωργική Γη της ΖΟΕ Μεσογείων. Αν και το ειδικό περιεχόμενο των δύο ζωνών δεν είναι το ίδιο, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά της ζώνης Γ2 στα Μεσόγεια όπου η αγροτική γη συνυπάρχει με χρήσεις βιομηχανικές/βιοτεχνικές, γραφείων, αναψυχής και κατοικίας, αλλά παράλληλα και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Πλαίσιο, ΡΣΑ κλπ) εξάγεται το συμπέρασμα ότι η χρήση των Κέντρων Δεδομένων παρουσιάζει συμβατότητα με τις θεσμοθετημένες χρήσεις αλλά και τις υλοποιημένες στην περιοχή.

5. Οι προδιαγραφές των εγκαταστάσεων έχουν αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια τα οποία σε συνδυασμό με τον μικρό συντελεστή δόμησης έχουν σαν αποτέλεσμα την δημιουργία μεγάλων ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου.

Η παραπάνω προτεινόμενη χρήση και λειτουργία του Κέντρου Δεδομένων κρίνεται ότι θα καλύψει ένα κενό που υπάρχει στην ευρύτερη περιοχή σε επίπεδο χρήσεων αναπτυγμένης τεχνολογίας, και που επεκτείνεται από τα όρια του Δήμου Κρωπίας μέχρι αυτά της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, της Ελλάδας, αλλά και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

### 7.3 Πρόταση Χωρικού Προορισμού – Δομημένο περιβάλλον

Η πρόταση αφορά στην αξιοποίηση του ακινήτου ως μίας καινοτόμου και πρωτοποριακής επένδυσης τύπου Κέντρου Δεδομένων που θα αποτελεί τμήμα συμπλέγματος Κέντρων Δεδομένων που θα υπάρχει στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Το συνολικό εμβαδόν της περιοχής επέμβασης είναι 65.780,70 τμ.

Το κτίριο Κέντρου Δεδομένων - Data Center (DC) αφορά σε μια βιομηχανικού τύπου εγκατάσταση που αποτελείται κυρίως από μηχανολογικό και ηλεκτρολογικό εξοπλισμό αποθήκευσης δεδομένων πληροφορίας στο διαδίκτυο (cloud) και διαρθρώνεται με ένα κυρίως κτίριο και πληθώρα συνοδευτικών εγκαταστάσεων και υποδομών στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου.

Η πρόσβαση στον περιβάλλοντα χώρο της εγκατάστασης θα γίνεται από μια κεντρική είσοδο, στη νοτιοανατολική πλευρά του οικοπέδου και μια είσοδο έκτακτης ανάγκης στην νοτιοδυτική πλευρά. Δημιουργείται εκτεταμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο οχημάτων περιμετρικά του κτιρίου και των λοιπών συνοδών εγκαταστάσεων, το οποίο επεκτείνεται στο σύνολο της περιοχής επέμβασης.

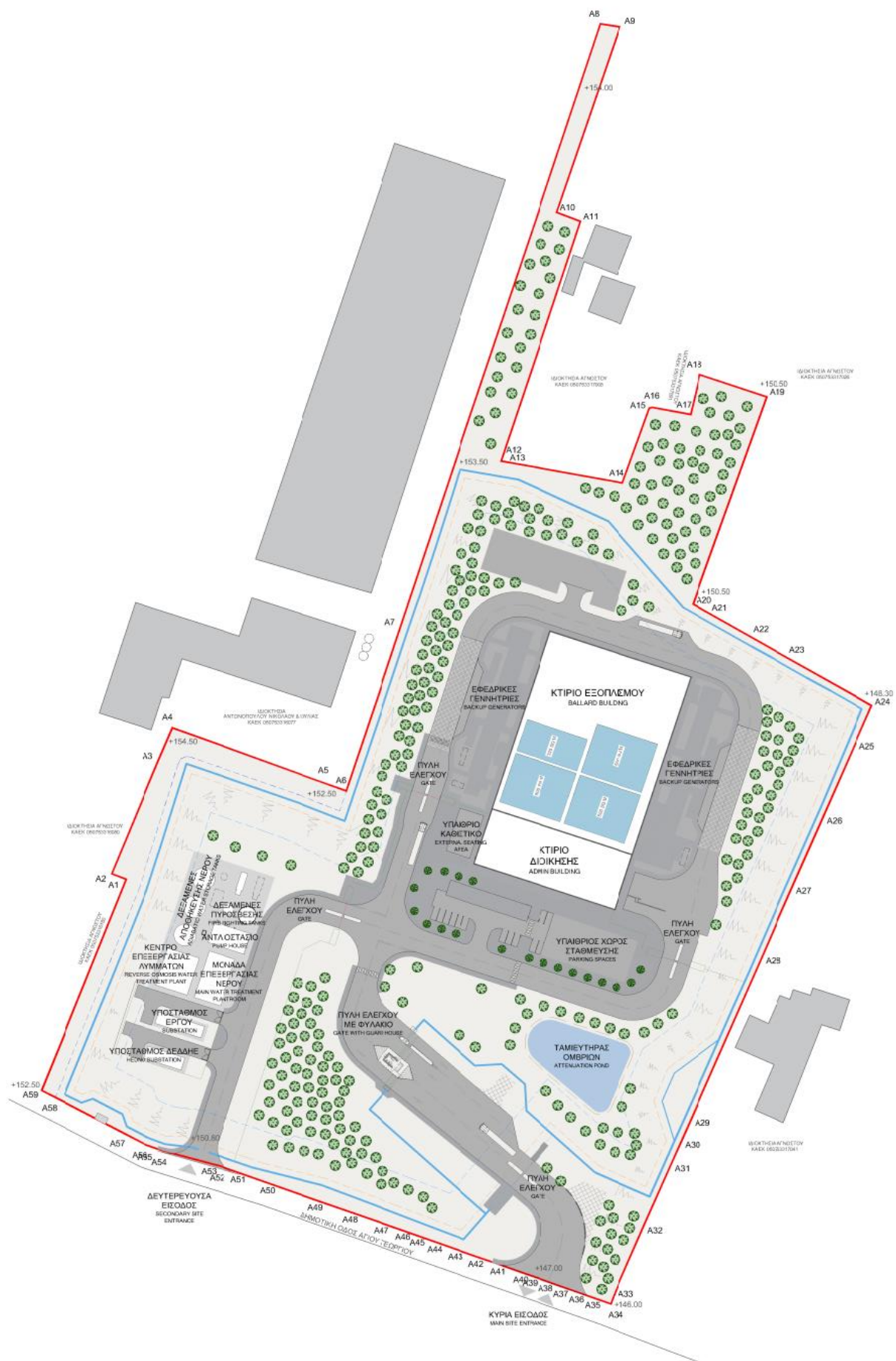
Δημιουργείται περιφραγμένος χώρος για την αποκλειστική χρήση υποσταθμού του ΔΕΔΔΗΕ με ανεξάρτητη είσοδο από τη νότια πλευρά του οικοπέδου. Επίσης, εντός του χώρου της εγκατάστασης θα δημιουργηθεί και εσωτερικός υποσταθμός για τη διανομή της μέσης τάσης στο οικόπεδο.

Το κτιριακό τμήμα της εγκατάστασης αποτελείται από μια ισόγεια κτιριακή μονάδα. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει την κατασκευή ενός κυρίως Κτιρίου Εξοπλισμού (Ballard Building) και ενός Κτιρίου Διοίκησης (Admin Building). Σημειώνεται ότι ο σχεδιασμός ακολουθεί τις απαιτήσεις πιστοποίησης LEED.

Τα ενεργητικά μέτρα πυροπροστασίας του κτιρίου καλύπτουν τα ελάχιστα επιβαλλόμενα μέτρα από το ΠΔ. 41/2018 (ΦΕΚ 80/Α/2018) και τα παθητικά μέτρα πυροπροστασίας έχουν παρθεί υπόψη στο σχεδιασμό του κτιρίου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και διασφαλίζουν την προστασία του

κτιρίου από πυρκαγιές και την αποτροπή διάδοσή τους. Συνοδευτικά για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του κυρίως κτιρίου (Ballard Building), προβλέπεται η κατασκευή μονάδας επεξεργασίας νερού (Water Treatment Plantroom) προς χρήση στο σύστημα ψύξης, ενός αντλιοστασίου (pump house), μιας μονάδας αντίστροφης όσμωσης (Reverse Osmosis Treatment Platroom), τρεις δεξαμενές αποθήκευσης νερού, δύο λίμνες ανάσχεσης/αποθήκευσης ομβρίων υδάτων στην είσοδο της εγκατάστασης (attenuation ponds). Το αντλιοστάσιο και η δεξαμενή αποθήκευσης των λυμάτων θα βρίσκονται σε ξεχωριστό τμήμα του οικοπέδου, από τις υπόλοιπες εξωτερικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας και δεξαμενές αποθήκευσης.

Η χωρική ανάπτυξη του ακινήτου θα περιλαμβάνει την χρήση γης Κέντρου Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις. Τα νέα κτήρια και οι συνοδές εγκαταστάσεις φαίνονται στο παρακάτω σχέδιο γενικής διάταξης, έτσι όπως έχει διαμορφωθεί σε επίπεδο προμελέτης:



### **Αναλυτικότερα προβλέπονται:**

- 1. Κτίριο εξοπλισμού**
- 2. Κτίριο Γραφείων της διοίκησης**

Πρόκειται για τα γραφεία διοίκησης, χώρους συνεδριάσεων, αποθηκών και βοηθητικών χώρων, καθώς και κάποιων μικρών μηχανολογικών χώρων

- 3. Υπαίθριος χώρος εξοπλισμού**
- 4. Πύλες ελέγχου πρόσβασης**

Περιμετρικά των εγκαταστάσεων δημιουργείται φράκτης ασφαλείας με ύψος 2,40μ. και ζώνη αποκλεισμού 3,00μ, στην είσοδο του οποίου υπάρχει η βασική πύλη εισόδου και η Κύρια πύλη ελέγχου με φυλάκιο, η οποία δίνει πρόσβαση στο κτίριο Διοίκησης. Για τον έλεγχο της πρόσβασης στους χώρους περιμετρικά από το κτίριο Εξοπλισμού (Ballard) δημιουργούνται δύο ακόμα πύλες πρόσβασης μετά την κύρια.

- 5. Υποσταθμός ρεύματος**

Δημιουργείται υποσταθμός μέσης τάσης του ΔΕΔΔΗΕ και υποσταθμός της εγκατάστασης. Οι υποσταθμοί είναι ισόγεια αυτοτελή κτίρια με ξεχωριστή περιφραγή του ευρύτερου χώρου τους και ελεγχόμενη πρόσβαση μόνο για εξουσιοδοτημένο προσωπικό. Οι διαστάσεις τους ποικίλουν ανάλογα το μέγεθος του βασικού κτιρίου διαστάσεων.

- 6. Εφεδρικές γεννήτριες**

Χρησιμοποιούνται για εφεδρική χρήση γεννήτριες κλειστού τύπου με ενσωματωμένη δεξαμενή πετρελαίου. Αντιστοιχίζεται μία (1) γεννήτρια για κάθε Cell – τέσσερις (4) γεννήτριες για κάθε Colo και μία (1) ακόμα για το Κτίριο Διοίκησης, συνολικά 5 γεννήτριες. Κάθε γεννήτρια έχει εξωτερικές διαστάσεις περίπου μήκος 16,00 μ x πλάτος 4 μ x ύψος 18,00 μ μαζί με την καμινάδα της. Ταυτόχρονα χρησιμοποιείται ένας (1) μετασχηματιστής ΜΤ/ΧΤ για κάθε γεννήτρια. Το σύνολο της μονάδας βρίσκεται πάνω από τη στάθμη του εδάφους.

- 7. Χώρος γερανών**

Εκατέρωθεν του κτιρίου δημιουργούνται δύο ζώνες για την έδραση γερανών κατά τη φάση τοποθέτησης του εξοπλισμού και των συνοδευτικών εγκαταστάσεων (mobile crane location). Πρόκειται για τμήμα της οδοποιίας που έχει σχεδιαστεί για εκτεταμένη χρήση.

- 8. Δεξαμενές και συνοδές εγκαταστάσεις**

Για την υποστήριξη των λειτουργιών της εγκατάστασης δημιουργείται μία ή δύο περιοχές εγκατάστασης όλων των συνοδευτικών υποδομών πάνω σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν Αντλιοστάσιο, Δεξαμενές πυρόσβεσης, Μονάδα Βιολογικού καθαρισμού αντίστροφης όσμωσης, Δεξαμενές αποθήκευσης νερού, Μονάδα επεξεργασίας νερού, Δεξαμενές υπερχειλίσης, Δωμάτιο μπαταριών κ.α. Αναπτύσσονται 2 καμινάδες που εκτονώνουν τα αέρια από την λειτουργία των εφεδρικών γεννητριών παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος, των εγκαταστάσεων με υψομετρική διαφορά από την διαμορφωμένη στάθμη κτιρίου στα +20 m.

- 9. Υπαίθριο καθιστικό.**

Δημιουργείται υπαίθριο καθιστικό για τους χρήστες του κτιρίου Διοίκησης, σε άμεση γειτνίαση με το χώρο διαλείμματος του κτιρίου

### **10. Υπαίθριος χώρος στάθμευσης.**

Δημιουργείται υπαίθριος χώρος στάθμευσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις που περιλαμβάνει την πρόβλεψη για αυτοκίνητα ΙΧ, θέσεις στάθμευσης φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων και θέσεις στάθμευσης ΑμΕΑ με άμεση πρόσβαση στο κτίριο Διοίκησης. Επίσης προβλέπονται θέσεις στάθμευσης φορτηγών οχημάτων. Παρέχεται συνεχής πρόσβαση πεζών από την κύρια πύλη ασφαλείας στο Κτίριο Διοίκησης μέσω ενός δικτύου πεζοδρομίων και διαβάσεων

### **11. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου**

Με δεδομένο το ανάγλυφο του εδάφους απαιτούνται διαμορφώσεις εδάφους που θα εξασφαλίζουν για λειτουργικούς λόγους, για λόγους ασφαλείας και περιβαλλοντικούς λόγους η μονάδα να αναπτυχθεί σε ένα επίπεδο. Έτσι εξασφαλίζεται η ελαχιστοποίηση κατανάλωσης ενέργειας που απαιτείται από την κατ' ορόφους ανάπτυξη δραστηριότητας και ελαχιστοποιείται το ισοζύγιο χωματισμών αφού ο όγκος των απαιτούμενων επιχώσεων χρησιμοποιεί τα υγιή προϊόντα εκσκαφής. Στο πλαίσιο των διαμορφώσεων αναπτύσσεται υδάτινη επιφάνεια – στεγανή λίμνη η οποία αφ' ενός αναβαθμίζει αισθητικά τον χώρο και εξασφαλίζει πυροσβεστική εφεδρεία υψηλού επιπέδου, και αφετέρου αποτελεί φυσικό στοιχείο μείωσης της θερμοκρασίας του νερού ψύξης των εγκαταστάσεων χωρίς περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

#### **7.4 Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών**

Εντός της περιοχής επέμβασης προτείνεται να ισχύσουν οι ειδικές χρήσεις της γενικής κατηγορίας «4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες», όπως αυτή καθορίζεται από τις διατάξεις της παρ. Β.4 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

Πιο συγκεκριμένα από το περιεχόμενο χρήσεων γης της κατηγορίας προτείνονται οι κάτωθι χρήσεις:

1. Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).
2. Γραφεία
3. Εστιατόρια
4. Αναψυκτήρια
5. Χώροι συνάθροισης κοινού
6. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Κτίρια εκπαίδευσης.
8. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
9. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
10. Μονάδες διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κ.λπ. και συναφείς εγκαταστάσεις.

Οι χρήσεις 2,3,4,5,6,7,8,9,10 επιτρέπονται ως συνοδές της βασικής εγκατάστασης Data Center και εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων και επισκεπτών σε αυτές.



## 7.5 Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

### 7.5.1 Γενικοί όροι και περιορισμοί

Οι γενικοί όροι δόμησης εντός της περιοχής επέμβασης καθορίζονται από τις διατάξεις της παρ. Γ του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

Για την προτεινόμενη ανάπτυξη οι εν λόγω γενικοί όροι εξειδικεύονται και προτείνονται ως εξής:

1. Ανώτατος Συντελεστής δόμησης ίσος με **0.20**
2. Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ίσο με **20%**
3. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων 9,00μ με δυνατότητα προσθήκης κεκλιμένης στέγης μέγιστου ύψους 2,00μ.
4. Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 5,50
5. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

### 7.5.2 Αιτούμενοι ειδικόί όροι και περιορισμοί:

Για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers) ισχύουν επιπλέον οι παρακάτω ειδικόί όροι και περιορισμοί δόμησης:

1. Στο σ.δ. δεν προσμετράται το εμβαδόν των μηχανολογικών ορόφων με αποκλειστική χρήση τη συντήρηση και λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού ανεξάρτητα από το ύψος αυτού.
2. Για τη χωροθέτηση των βοηθητικών κτιρίων εντός του οικοπέδου, οι ελάχιστες αποστάσεις Δ δύναται να απομειώνονται μέχρι και τα 2,00μ.
3. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:
  - α. τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους τεσσάρων (4,00) μέτρων.
  - β. διαχωριστικοί τοίχοι και τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων.
  - γ. μη συμπαγή περιφράγματα μέγιστου ύψους δύο και μισό (2,50) μέτρων. Δύναται να αποτελούνται εν μέρει και από συμπαγές τμήμα, το οποίο δεν θα ξεπερνά τα δύο (2,00) μέτρα.
4. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με δυνατότητα η οριστική στάθμη του εδάφους να βρίσκεται κατά 3,50μ. χαμηλότερα και κατά 2,50μ. ψηλότερα από τη φυσική στάθμη του, κατ' εξαίρεση της παρ.4 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012 (όπως ισχύει).
5. Αφετηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο της όψης του κτιρίου.
6. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επιτρέπονται καπνοδόχοι και αγωγοί εξαερισμού των απαραίτητων συστημάτων λειτουργίας του κτιρίου όπως εφεδρικών γεννητριών κα. σε ύψος μέχρι και 22μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος εφόσον διασφαλίζεται η σταθερότητα και ασφάλεια της κατασκευής.

7. Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων, δεξαμενών πυρόσβεσης και άλλων βοηθητικών εγκαταστάσεων έχουν μέγιστο ύψος 6,50 μέτρα. Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται σε 14,00μ από το διαμορφωμένο έδαφος όταν κατασκευάζονται στο έδαφος, κατ' εξαίρεση της παρ.1 του άρθρου 3 του ΦΕΚ 270/Δ/1985).

### 7.6 Γεωμορφολογία και μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας

Η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (εταιρείας Γεωμέτρηση, υπογράφων γεωλόγος Πετρόπουλος Χρήστος) διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την έκταση της περιοχής που θα ενταχθεί στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να διασφαλιστεί από ενδεχόμενους κινδύνους γεωλογικής προέλευσης.

Σύμφωνα με τη μελέτη, το σύνολο της προς δόμηση περιοχής χαρακτηρίζεται ως κατάλληλο για οικιστική ανάπτυξη.

Συγκεκριμένα προτείνονται τα ακόλουθα:

- Η προς δόμηση έκταση από γεωλογική άποψη κρίνεται ως κατάλληλη (Κ) για δόμηση (βλ. Χάρτη Γεωλογικής Καταλληλότητας)
- Η θεμελίωση κτιριακών εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται επί του υγιούς γεωλογικού υπεδάφους. Ως εκ τούτου, απαιτείται η πλήρης απομάκρυνση των χαλαρών υλικών τα οποία έτσι και αλλιώς δεν παρουσιάζονται στην περιοχή με μεγάλο πάχος.
- Η θεμελίωση κτιρίων (κτιριακές εγκαταστάσεις με ένα ή περισσότερα υπόγεια) είναι δυνατόν να γίνει με επιφανειακές θεμελιώσεις, όπως μεμονωμένα πέδιλα και συνδετήριους δοκούς, ή με πεδילוδοκούς.
- Οι επιφανειακά εμφανιζόμενοι σχηματισμοί του τεταρτογενούς εκτιμάται ότι δεν παρουσιάζουν σημαντική διογκωτική ικανότητα που θα μπορούσε να δημιουργήσει προβλήματα προς κατασκευές (ρωγματώσεις στα δάπεδα, στην οδοποιία και στην τοιχοποιία) λόγω διαφορικής ανύψωσης.
- Η κατασκευή των απαραίτητων αποχετευτικών έργων για την συγκέντρωση και παροχέτευση των ομβρίων υδάτων και την προστασία των οικοδομών, αλλά και για τη συγκέντρωση των αστικών λυμάτων, κρίνεται απαραίτητη.
- Σε ολόκληρη την προς πολεοδόμηση περιοχή δεν παρατηρήθηκαν φαινόμενα ερπυσμών, κατολισθήσεων, εδαφικών υποχωρήσεων ή άλλων καταστάσεων που να οφείλονται σε γεωλογικούς παράγοντες και να επηρεάζουν τις κατασκευές που πρόκειται να γίνουν στην περιοχή.
- Προκειμένου να καθορισθούν οι γεωτεχνικές παράμετροι (φέρουσα ικανότητα αντοχής του εδάφους κτλ.), προτείνεται να ληφθούν υπόψη τα συμπεράσματα της γεωτεχνικής μελέτης που εκτελεστεί στο υπό μελέτη οικόπεδο.

Τονίζεται ότι η προς δόμηση περιοχή στο σύνολό της απαιτεί τα συνήθη έργα αποστράγγισης – αποχέτευσης για την διευθέτηση των ομβρίων υδάτων προς τον φυσικό αποδέκτη. Το είδος και η διαστασιολόγηση των έργων αποστράγγισης πρέπει να καθοριστούν με υδραυλική μελέτη. Συνιστάται επίσης και η κατασκευή δικτύου ακαθάρτων στην περιοχή.

## 8. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΣΧΑΣΕ

### 8.1 Φορέας Εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής του σχεδίου είναι η εταιρεία με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.», με έδρα την οδό Νικολάου Πλαστήρα 221, 15124 Αμαρούσιο Αττικής, ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης επέμβασης σε εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση «Μπουρμπουτσάνα» του Δήμου Κρωπίας.

Στάδια	Εμπλεκόμενοι
Ανάπτυξη σεναρίου υλοποίησης	Microsoft
Γενικός σχεδιασμός (master plan) και σχέδιο βιωσιμότητας	Τεχνική ομάδα μελετητών και οικονομολόγων.
Δόμηση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Μελετητές Χωροταξικών και Πολεοδομικών Μελετών
Δόμηση της Σ.Μ.Π.Ε.	Μελετητές Περιβαλλοντικών Μελετών
Κατάθεση φακέλου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων και ΥΠΕΝ
Διαβούλευση της Σ.Μ.Π.Ε.	Υπουργεία, Δήμος, Περιφέρεια, Αρχαιολογία, ΥΠΑ κλπ
Πρόταση έκδοσης ΠΔ	Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων και ΥΠΕΝ
Πρωώθηση πρότασης ΠΔ στο ΣΤΕ για έλεγχο	Υπουργεία Ανάπτυξης και Επενδύσεων κλπ
Έκδοση Π.Δ.	
Έκδοση απόφασης χωροθέτησης	Γενική Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων και έκδοση ΦΕΚ σχετικής ΚΥΑ

### 8.2 Απαιτούμενο Πλαίσιο έργων, μελετών κλπ

Συνοπτικά τα βήματα που απαιτούνται για την ενεργοποίηση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και την έκδοση ΚΥΑ χωροθέτησης περιγράφονται κατωτέρω:

Μετά την έκδοση του Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ απαιτείται η έκδοση Κ.Υ.Α χωροθέτησης μετά από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

- α. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.
- β. Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων.
- γ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται.

Για την έκδοση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης Χωροθέτησης, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς και η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Διαδικαστικά η επένδυση πρέπει να παρακολουθείται και να υποστηρίζεται σε κάθε ένα από τα παραπάνω στάδια σε συνεργασία και συνέργεια με τις αρμόδιες υπηρεσίες και όλους τους εμπλεκόμενους.**

### 8.3 Μελέτες

Για την πληρότητα του σχεδιασμού απαιτούνται κατ' ελάχιστον:

- Αρχιτεκτονικές μελέτες και μελέτες διαμορφώσεων
- Γεωλογική-Γεωτεχνική μελέτη
- Κτιριακές και στατικές μελέτες
- Μελέτες δικτύων:
  - Οδοποιία
  - Ύδρευσης
  - Αποχέτευσης
  - Ομβρίων
- Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες
- Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

**Οι μελέτες αυτές αφορούν τόσο την εγκατάσταση του Κέντρου δεδομένων όσο και των συναφών εξωτερικών απαραίτητων έργων (Οδοποιίας, Ύδρευσης, Αποχέτευσης, Ομβρίων). Οι σημαντικές επεμβάσεις που αφορούν τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης ήδη έχουν ωριμάσει στο επίπεδο της προκαταρκτικής μελέτης και φαίνονται στα αντίστοιχα κεφάλαια του παρόντος.**



## 8.5 Προϋπολογισμός

Ο ενδεικτικός προϋπολογισμός του συνόλου του Επενδυτικού σχεδίου (και για τα 3 Κέντρα δεδομένων που αποτελούν τον νέο κόμβο Data Center) παρουσιάζεται παρακάτω.

Η περίοδος αναφοράς είναι τα 10 χρόνια.

	<b>Φάσεις Επενδυτικού Σχεδίου</b>	<b>Συνολικό Κόστος</b>
1	Αξία γης Κατασκευή κτιρίων και υποδομών Προμήθεια εξοπλισμού	746.548.800 €
2	Λειτουργικές δαπάνες Συντήρηση κτιρίων και υποδομών Υπηρεσίες Κοινής ωφέλειας	229.620.000 €
	<b>Σύνολο</b>	<b>976.168.800 €</b>

## 9. Συμπεράσματα

1. Το επιχειρηματικό σχέδιο «Investment in Data Centers in Greece» αφορά την κατασκευή/ανάπτυξη νέων Κέντρων Δεδομένων (Data Centers) στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής. Σκοπός αυτού του έργου είναι η δημιουργία μιας περιοχής Microsoft νέφους – του πρώτου κόμβου Data Center στη χώρα. Ειδικότερα, η προτεινόμενη παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ
  - Εξειδικεύεται στην εγκατάσταση στη θέση «Μπουρμπουτσάνα», στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Κρωπίας, με κωδική ονομασία ATH07, η οποία αναπτύσσεται σε άρτιο και οικοδομικό αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 65.780,70 τ.μ.
  - Εγκρίθηκε με την με αριθμό 74/2022 απόφαση (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022) της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπου αποφάσιστηκε την ένταξη της Επένδυσης στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021.
  - Θα υλοποιηθεί από την κορυφαία παγκοσμίως εταιρεία Microsoft και συγκεκριμένα από την Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A που θα αποτελεί τον φορέα διαχείρισης του έργου.
2. Η ευρύτερη περιοχή που χωροθετείται η περιοχή επέμβασης είναι εντός των Διοικητικών ορίων του Δήμου Κρωπίας. Ο Δήμος Κρωπίας είναι Δήμος της περιφέρειας Αττικής, περιφερειακό διαμέρισμα Αν. Αττικής που διατηρήθηκε ως ήταν με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Σύμφωνα με τη διοικητική ιεραρχία υπάγεται στην Περιφέρεια Ανατολικής Αττικής.
3. Η επένδυση είναι συμβατή με τον υπερκείμενο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό καθώς
  - Συνάδει με τον αναπτυξιακό προσανατολισμό της ευρύτερης περιοχής όπως αυτός αναφέρεται στο Γενικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για ενίσχυση της επιχειρηματικότητας με την ανάπτυξη τεχνολογιών αιχμής στους τομείς της πληροφορικής, των επικοινωνιών και της καινοτομίας.
  - Συνάδει με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία για την πολιτική προσέλκυσης στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και διεθνούς προσανατολισμού, με επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας (όπως η εξεταζόμενη) και βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία.
4. Συνάδει με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής καθώς η συγκεκριμένη επένδυση είναι συμβατή, επιθυμητή και με προτεραιότητα οριζόμενη στο πλαίσιο του ΡΣΑ, ως δραστηριότητα υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων. Με τις κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ 2014 στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων προωθείται η ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ).
5. Η εν λόγω κατεύθυνση συναντάται και στο ΓΠΣ Κορωπίου ήδη από το 2004, καθώς εντός των ορίων του χωροθετείται ζώνη για την ανάπτυξη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και τριτογενούς τομέα, από τα όρια της οποίας το ακίνητο απέχει περίπου 1.500μ.
6. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφεύγεται η άναρχη δόμηση και να προστατεύεται το περιβάλλον.
7. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή μελλοντικά έργα, περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και προβλήματα. Βρίσκεται μακριά από οριοθετημένα ή μη ρέματα και ζώνες αρχαιολογικής προστασίας.
8. Σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές διατάξεις, η χρήση των Κέντρων Δεδομένων επιτρέπεται και σε περιοχές με το ειδικό περιεχόμενο της κατηγορίας 14 – Αγροτική Χρήση του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Η εν λόγω κατηγορία αφορά σε περιοχές που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης. Αντίστοιχα, το συγκεκριμένο ακίνητο εντάσσεται στην ζώνη Γ2 – Γεωργική Γη της ΖΟΕ Μεσογείων. Αν και το ειδικό περιεχόμενο των δύο ζωνών δεν είναι το ίδιο, λαμβάνοντας υπόψη τα

χαρακτηριστικά της ζώνης Γ2 στα Μεσόγεια όπου η αγροτική γη συνυπάρχει με χρήσεις βιομηχανικές/βιοτεχνικές, γραφείων, αναψυχής και κατοικίας, αλλά παράλληλα και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (Γενικό Πλαίσιο, ΡΣΑ κλπ) εξάγεται το συμπέρασμα ότι η χρήση των Κέντρων Δεδομένων παρουσιάζει συμβατότητα με τις θεσμοθετημένες χρήσεις αλλά και τις υλοποιημένες στην περιοχή.

9. Ενισχύει την τοπική αλλά κυρίως την εθνική οικονομία.
10. Το σενάριο που προκρίνεται από άποψη περιβαλλοντική, πολεοδομική και οικονομική, είναι το ηπιότερο από τα εναλλακτικά σενάρια, καθώς το Σενάριο 2 με ΕΣΧΑΣΕ για χρήση Κέντρου Δεδομένων, με **προτεινόμενους συντελεστές δόμησης και κάλυψης που δεν ξεπερνάνε τους ισχύοντες συντελεστές σύμφωνα με τη ΖΟΕ Μεσογείων και ταυτόχρονα δεν εξαντλούν τους συντελεστές** των διατάξεων της παρ. Β.4 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011.
11. Εκτελείται σε περιοχή που είναι γεωλογικά κατάλληλη.



## 10. Βιβλιογραφία

### 10.1 Θεσμικό Πλαίσιο

- Απόφαση με αριθμό 74/2022 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022)
- Νόμος 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (ΦΕΚ 237A/2021)
- Νόμος 3982/2011 (ΦΕΚ 143A/2011) περί «Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων»
- Νόμος 4608/2019 (ΦΕΚ 66A/2019) «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις»
- Νόμος 3894/2010 (ΦΕΚ 204A) περί «Επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»
- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/A/03.07.2008)
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13-4-2009)
- Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ156/A/1-8-2014)
- ΠΔ της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003), καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)

### 10.2 Ιστοσελίδες

- Microsoft News Center – Δελτία Τύπου – Microsoft Ελλάς <https://news.microsoft.com/el-gr/GforGrowth>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011 <https://www.statistics.gr/>
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) [http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)
- Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού Αρχείου Μνημείων | Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο ([archaiologikoktimatologio.gov.gr](http://archaiologikoktimatologio.gov.gr))
- Δασικοί Χάρτες Ανάρτηση | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Κτηματολογικές εγγραφές | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Θέαση ορθοφωτογραφιών | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))

- Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ (Enterprise Greece) <https://www.enterprisegreece.gov.gr/nea/.../enterprise-greece-approves-microsoft-investment-in-data-centers-for-fast-track>.
- Διαδικτυακή εφαρμογή απεικόνισης της Γης <https://www.google.com/intl/el/earth/>
- Διαδικτυακή εφαρμογή χαρτών (με ελεύθερη χρήση) <https://www.openstreetmap.org>
- Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» <https://www.aia.gr>
- Εταιρεία Ύδρευσης Αποχέτευσης Πρωτεύουσας Α.Ε. (ΕΥΔΑΠ) <https://www.eydap.gr>
- Εταιρεία Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής) Α.Ε. <https://edaattikis.gr>
- Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (ΕΕΤΤ) <https://www.eett.gr/>
- Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ) <https://admie.gr>
- Δήμος Σπάτων Αρτέμιδας (Χάρτης Καλλικρατικού Δήμου)

## 11. Παραρτήματα

### 11.1 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I Βασικά στοιχεία φακέλου

- I. Απο Σεπτεμβρίου 2022 Τοπογραφικό διάγραμμα του Α.Τ.Μ. Βασιλείου Σαπουλίδη – Γεώσφαιρα που συνοδεύει την παρούσα.
- II. Απο Σεπτεμβρίου 2022 σχέδιο-χάρτης ΕΣΧΑΣΕ του Α.Τ.Μ. Βασιλείου Σαπουλίδη – Γεώσφαιρα που συνοδεύει την παρούσα.
- III. Απόφαση με αριθμό 74/2022 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022)
- IV. Τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου είναι το συμβόλαιο 8336/2022 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.
- V. Τοπογραφικό διάγραμμα των Πολ.Μηχ. Παναγιώτη Σωφρόνη και Παναγιώτη Πολίτη που συνοδεύει το ανωτέρω Συμβόλαιο.

### 11.2 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II Βεβαιώσεις

- I. ΕΥΔΑΠ περί υδροδότησης
- II. Δήμου Κρωπίας περί υδροδότησης και αποχέτευσης

### 11.3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III Υποστηρικτικές Μελέτες

- I. ΣΜΠΕ (Ομάδα μελέτης Γ.Παρασκευόπουλος – Ηρακλής Παναγιωτάκης)
- II. Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας (GEOMETRISI)

### 11.4 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV Φωτογραφική τεκμηρίωση